Prof. univ. dr. LIVIU POP

DREPTUL DE PROPRIETATE ȘI DEZMEMBRĂMINTELE SALE

BCU IAȘI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

312.321

LUMINA LEX BUCUREȘTI

BIBL. CENTR. UNIV.
„M. EMINESCU" IAȘI
II 312.321

BCU IAȘI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

Prof. univ. dr. LIVIU POP

II 312 321
22994

DREPTUL DE PROPRIETATE ŞI DEZMEMBRĂMINTELE SALE

243509
B.C.U. - IASI

LUMINA LEX BUCUREŞTI
1996

347.23/.25(498)

18.03.1997
B.C.U. „M. EMINESCU"
IAȘI
ale 789.006

Dept de propriété
Lucrări

BCU IAȘI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

Comunicarea făcută fostului proprietar de către expropriator a hotărârii sale de a înstrăina imobilul are valoarea unei oferte ferme de vânzare, fiind irevocabilă în termenul de 60 de zile stabilit de lege. Dacă fostul proprietar nu răspunde expropriatorului în acest termen sau îi aduce la cunoştinţă că nu doreşte să cumpere imobilul, expropriatorul este liber să-l înstrăineze altei persoane.

Contractul de înstrăinare a imobilului încheiat de expropriator cu încălcarea dreptului de preemţiune, în opinia noastră, este lovit de nulitate relativă. Aceasta pentru faptul că norma imperativă prin care se instituie dreptul de preemţiune a fost adoptată pentru apărarea unui interes particular al fostului proprietar, a cărui existenţă este prezumată de lege.

§ 4. Structura generală a dreptului de proprietate

1. Criterii. Urmare transformărilor politice, economice şi juridice care au avut loc în ţara noastră după abolirea regimului comunist, dreptul de proprietate a fost supus unei restructurări radicale. Fostul drept de proprietate socialistă - de stat şi cooperatistă - s-a transformat în principal în drept de proprietate privată. Unele bunuri care s-au aflat în proprietate socialistă de stat au devenit proprietate publică.

Structura actuală a dreptului de proprietate poate fi stabilită şi evidenţiată numai pornind de la anumite criterii:

a) *după subiectele dreptului de proprietate* distingem: dreptul de proprietate al persoanelor fizice şi dreptul de proprietate al persoanelor juridice;

b) *după modurile de dobândire* evidenţiem:

- dreptul de proprietate dobândit prin acte juridice şi dreptul de proprietate dobândit prin fapte juridice;
- dreptul de proprietate dobândit în raporturile dintre vii şi dreptul de proprietate dobândit pentru cauză de moarte;

- dreptul de proprietate originară dobândit prin moduri originare de dobândire a proprietății și dreptul de proprietate derivată dobândit prin acte juridice translative de proprietate;

c) *după cum dreptul de proprietate nu este sau este afectat de modalități*, el poate fi:

- drept de proprietate pur și simplu, care are ca titular exclusiv o singură persoană asupra unuia și aceluiași bun și este dobândit de către proprietarul actual în mod sigur și ireversibil;

- drept de proprietate afectat de modalități, care poate fi drept de proprietate comună, drept de proprietate rezolubilă sau revocabilă și drept de proprietate anulabilă;

d) *după regimul său juridic*, dreptul de proprietate se prezintă sub două forme: dreptul de proprietate publică și dreptul de proprietate privată. Aceste două forme ale dreptului de proprietate sunt consacrate expres în art.135, pct.2 din Constituție, unde se prevede: *„Proprietatea este publică sau privată"*. Pe măsura implementării și dezvoltării economiei de piață, proprietatea privată devine forma dominantă a dreptului de proprietate. Dimpotrivă, proprietatea publică urmează să aibă o sferă mai restrânsă și o pondere secundară în raport cu proprietatea privată.

2. Dreptul de proprietate privată[1]. Prin dreptul de proprietate privată, în sensul larg al cuvântului, înțelegem dreptul de proprietate particulară aparținând persoanelor fizice și persoanelor juridice de tip particular, dreptul de proprietate al societăților comerciale cu capital integral sau majoritar de stat și dreptul de proprietate privată al statului, unităților administrativ-teritoriale și al persoanelor juridice înființate de autoritățile centrale ale statului sau de autoritățile locale, cum sunt regiile autonome.

Dreptul de proprietate privată are ca obiect toate categoriile de bunuri apropriate de către oricare subiect de drept

[1] A se vedea E. Safta Romano, DREPTUL DE PROPRIETATE PRIVATĂ ȘI DREPTUL DE PROPRIETATE PUBLICĂ ÎN ROMÂNIA, Edit. „Graphix", Iași, 1993, p.82-92.

II 312 321

Prof. univ. dr. LIVIU POP

DREPTUL DE PROPRIETATE ŞI DEZMEMBRĂMINTELE SALE

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

BCU IAȘI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

LISTA DE ABREVIERI

C.civ.	Codul civil
C.com.	Codul comercial
C.fam.	Codul familiei
C.D.	Culegere de decizii ale Tribunalului Suprem
dec.civ.	decizie civilă
dec.pen.	decizie penală
J.N.	Justiția Nouă
Jud.	Judecătorie
R.R.D.	Revista Română de Drept
S.C.J.	Studii şi Cercetări Juridice
secț.civ.	secția civilă
secț.pen.	secția penală
sent.civ.	sentința civilă
Trib.Jud.	Tribunalul Județean
Trib.Suprem	Tribunalul Suprem

BCU IAȘI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

Capitolul I

PATRIMONIUL ŞI DREPTURILE PATRIMONIALE SISTEMUL DREPTURILOR REALE

§ 1. Noţiunea de patrimoniu

1. Preliminarii. Termenul de patrimoniu poate fi întâlnit în diferite acte normative. Este suficient să subliniem numeroasele utilizări ale acestui concept în textele Legii nr.21/1924 pentru persoanele juridice şi în prevederile Decretului nr.31/1954 privind persoanele fizice şi juridice. Astfel, printre condiţiile de fond sau elementele constitutive ale oricărei persoane juridice, art.32 şi art.66 din Legea nr.21/1924 şi art.26 lit.e din Decretul nr.31/1954 prevăd constituirea sau existenţa unui *„patrimoniu propriu şi autonom"*. De asemenea, termenul mai este folosit de legiuitorul român în aceleaşi acte normative în textele referitoare la reorganizarea, dizolvarea şi lichidarea persoanelor juridice.

Termenul de patrimoniu este utilizat expres şi în unele dispoziţii ale Codului civil român referitoare la separaţia de patrimonii pe care o pot solicita creditorii unei succesiuni şi legatarii cu titlu particular, dacă legatul are ca obiect o sumă de bani, pentru a opri confuziunea sau unirea patrimoniului succesoral cu patrimoniul propriu al moştenitorului cu vocaţie universală[1]. Procedând astfel, ei vor avea dreptul de a fi plătiţi din valoarea activului succesoral, fără a fi obligaţi să suporte concursul creditorilor proprii ai moştenitorului, ceea ce ar avea loc dacă s-ar realiza confuziunea celor două patrimonii.

---

[1] A se vedea art.781, 784 şi 1743 C.civil.

Înainte de a defini noțiunea desemnată prin termenul de patrimoniu este necesar să precizăm că din punct de vedere structural raportul juridic civil este alcătuit, de regulă, din trei elemente: subiecte, conținut și obiect. Subiecte ale raportului juridic pot fi persoanele fizice și juridice.

Prin conținutul raportului juridic civil înțelegem drepturile subiective și obligațiile corelative, care se nasc în favoarea și respectiv sarcina subiectelor sau părților sale. Obiectul raportului juridic constă în acțiunea sau inacțiunea (conduita sau prestația) la care este îndrituit subiectul activ și la care este îndatorat subiectul pasiv[1] .

Drepturile și obligațiile subiectelor raportului de drept civil sunt susceptibile de diverse clasificări în funcție de anumite criterii[2]. Una dintre cele mai importante clasificări este în drepturi și obligații patrimoniale și drepturi și obligații nepatrimoniale. Drepturile și obligațiile patrimoniale sunt acelea care au conținut economic, adică pot fi evaluate în bani. Dimpotrivă, drepturile și obligațiile nepatrimoniale sunt lipsite de valoare economică și, deci, nu pot fi evaluate în bani.

Termenul de patrimoniu se circumscrie exclusiv sferei drepturilor și obligațiilor patrimoniale. Dar, așa cum s-a arătat în doctrina juridică, drepturile și obligațiile patrimoniale ale unei persoane pot fi abordate în două moduri[3]. În primul rând, fiecare drept și fiecare obligație aparținând unui subiect de drept civil poate fi analizat sau analizată de sine stătător, separat, în propria sa individualitate, făcând abstracție de orice legătură cu celelalte drepturi și obligații ale aceleași persoane, adică *ut singuli*[4].

---

[1] A se vedea Gh. Beleiu, DREPT CIVIL. TEORIA GENERALĂ, Universitatea din București, 1986, p.108.

[2] **Ibidem,** p.89-102.

[3] A se vedea: C. Stătescu, C. Bîrsan, DREPT CIVIL. TEORIA GENERALĂ A DREPTURILOR REALE, Universitatea din București, 1988, p.4; L. Pop, DREPT CIVIL. TEORIA GENERALĂ A DREPTURILOR REALE, Universitatea din Cluj Napoca, 1987, p.2.

[4] **Ibidem.**

B.C.U. „M. EMINESCU" IAȘI

Pentru înțelegerea și definirea noțiunii de patrimoniu ne interesează însă cel de-al doilea mod de abordare. Astfel, drepturile și obligațiile patrimoniale pot fi privite globalist, ca o totalitate sau *„universalitate juridică aparținând unei persoane, făcând abstracție de individualitatea fiecărui drept și fiecărei obligații în parte. Acest mod de abordare a drepturilor și obligațiilor ne conduce la noțiunea de patrimoniu"*[1].

2. Definiția patrimoniului. Noțiunea de patrimoniu nu are o definiție legală clară si precisă. Totuși un rudiment de definiție poate fi sesizat în art.1718 C.civil în care, fără a fi utilizat termenul de patrimoniu, se prevede: *„Oricine este obligat personal este ținut de a îndeplini îndatoririle sale cu toate bunurile sale mobile și imobile, prezente și viitoare"*. Expresiile *„îndatoririle sale"* și *„cu toate bunurile sale mobile și imobile, prezente și viitoare"* se apreciază că evocă ideea de universalitate sau totalitate, care există și se menține indiferent de modificările ce intervin în conținutul său.

Așa fiind, elaborarea unei definiții științifice a noțiunii de patrimoniu a constituit un obiectiv important al literaturii juridice. Astfel, *patrimoniul este definit ca fiind totalitatea drepturilor și obligațiilor patrimoniale aparținând unei persoane fizice sau juridice determinată, privite ca o sumă de valori active și pasive, strâns legate între ele*[2].

Analizând această definiție, rezultă că patrimoniul este alcătuit dintr-o latură activă și alta pasivă. Activul patrimonial este format din valoarea tuturor drepturilor patrimoniale ale unei persoane determinate. Pasivul patrimonial constă în valoarea

---

[1] **Ibidem.**

[2] Pentru definiții asemănătoare, a se vedea: E. Lupan, I. Reghini, DREPT CIVIL. DREPTURILE REALE, Universitatea „Babeș-Bolyai", Cluj-Napoca, 1977, p.1; M.N. Costin, MARILE INSTITUȚII ALE DREPTULUI CIVIL ROMÂN, vol.I, Edit. Dacia, Cluj-Napoca, 1982, p.62; C. Stătescu, C. Bîrsan, **op.cit.**, p.5; L. Pop, **op.cit.**, p.3.

tuturor obligațiilor patrimoniale ale aceleași persoane. Activul și pasivul se găsesc într-o strânsă legătură. Acesta este motivul pentru care s-a afirmat că patrimoniul poate fi considerat ca fiind un adevărat cont curent al unei persoane în care sunt evidențiate valoric, pe de o parte, toate drepturile și, pe de altă parte, toate obligațiile uneia și aceleași persoane, a cărui valoare este supusă unor fluctuații succesive, prin nașterea de noi drepturi și obligații, precum și prin modificarea și stingerea celor existente[1]. Aceste schimbări valorice nu afectează existența și identitatea însăși a universalității sau patrimoniului.

§ 2. Teoriile despre patrimoniu

3. Precizări prealabile. Explicarea noțiunii de patrimoniu și a caracterelor care îl definesc și particularizează ca entitate juridică distinctă a constituit o preocupare a literaturii de specialitate. Evoluția concepțiilor despre patrimoniu a fost strâns legată de fazele și etapele de dezvoltare a societății omenești moderne și contemporane. Două teorii sau concepții au fost reținute de doctrina juridică: teoria personalistă a patrimoniului sau patrimoniului-personalitate și teoria patrimoniului-scop sau de afectațiune.

Aceste două teorii pot fi considerate clasice, fiecare având neajunsurile sale. De aceea, în ce ne privește, așa cum vom arăta, apreciem că există sau poate fi elaborată și împărtășită și o a treia teorie, mixtă sau eclectică.

4. Teoria personalistă sau a patrimoniului - personalitate[2]. Teoria a fost elaborată în spațiul doctrinei juridice din Franța, fiind acceptată, fără rezerve, până la sfârșitul secolului al XIX-lea.

---

[1] A se vedea C. Stătescu, C. Bîrsan, op.cit., p.5.

[2] Pentru amănunte, a se vedea: M.G. Rarincescu, CURS ELEMENTAR DE DREPT CIVIL, vol.I, București, 1946, p.594 și urm.; C. Stătescu, C. Bîrsan, op.cit., p.9-11.

Potrivit acestei teorii, patrimoniul ar constitui unul dintre *atributele personalității umane*. Ba mai mult, s-a afirmat că patrimoniul este emanația personalității umane și expresia puterii juridice cu care este investită orice persoană[1]. Așadar, patrimoniul este strâns legat de persoana fizică.

Datorită legăturii dintre patrimoniu și persoana fizică, patrimoniul ar avea, potrivit acestei concepții, următoarele caractere sau trăsături specifice:

- numai persoanele pot avea un patrimoniu;
- patrimoniul nu poate fi separat de persoana căreia îi aparține, fiind inalienabil;
- o persoană poate avea numai un singur patrimoniu, care este unitar și indivizibil.

Această construcție juridică a corespuns pe deplin realităților și intereselor economice existente înainte de sfârșitul secolului al XIX-lea, când întreprinderile aveau forma întreprinderilor individuale și a societăților de persoane. Caracterul indivizibil al patrimoniului a constituit explicația și fundamentul posibilității angajării răspunderii nelimitate a întreprinzătorilor, cu întreaga lor avere, față de creditorii întreprinderii, fără a fi limitată la capitalul acelei întreprinderi sau, după caz, la părțile sociale ale cosocietarilor. Numai în aceste condiții, deținătorii de capital financiar erau dispuși să acorde credite diferiților întreprinzători.

Revoluția industrială, accentuată în ultimele decenii ale secolului al XIX -lea a generat procesul obiectiv de concentrare a capitalurilor. Urmare a acestui fapt devin tot mai numeroase întreprinderile de capital sub forma societăților anonime, pe acțiuni. Specificul societăților anonime constă în aceea că, la înființarea și funcționarea lor, identitatea și calitățile cosocietarilor nu au nici o importanță. Ba mai mult, adeseori, ei nici nu se cunosc.

---

[1] A se vedea Aubry et Rau, COURS DE DROIT CIVIL FRANCAIS, tome IX, §. 573, p.333 și urm.

Capitalul societății este constituit din acțiuni liber cesibile sau transmisibile. Răspunderea acționarilor este limitată doar la valoarea acțiunilor pe care le dețin din capitalul societății. În aceste condiții, regula indivizibilității patrimoniului și caracterul său unitar nu mai corespundeau realității și nevoilor social-economice. Admiterea divizibilității patrimoniului determinată de limitarea răspunderii acționarilor, la început propusă, a sfârșit prin a fi proclamată și susținută de doctrina juridică. Regula diviziunii patrimoniului a permis astfel crearea condițiilor pentru toate persoanele de a participa, în calitate de acționari, cu părți sau valori din patrimoniul lor, la două sau mai multe societăți comerciale, știind că răspunderea, față de creditorii fiecărei societăți, este limitată doar la întinderea aportului la capitalul social.

În concluzie, pe plan practic, teoria patrimoniului-personalitate a ajuns la rezultate dăunătoare. Este motivul pentru care în dreptul francez au fost elaborate procedee de ocolire a principiului indivizibilității patrimoniului, printre care cel mai important este *procedeul fictiunii*. Conform acestui procedeu *„întrucât patrimoniul unei persoane nu poate fi divizat, se vor crea atâtea persoane câte mase de bunuri distincte se dorește a se avea. Aceste persoane nu se vor naște și nu vor trăi decât în scopul de a susține un patrimoniu. Dacă un comerciant vrea să desfășoare două activități comerciale și să afecteze fiecăreia numai o parte din averea sa, va crea două persoane juridice"*[1]. În acest fel, va realiza ceea ce a dorit: *„alături de patrimoniul său civil, el va avea, în fapt, unul sau mai multe patrimonii comerciale"*[2].

5. Teoria patrimoniului - scop sau de afectațiune. Datorită inconvenientelor sale practice, în unele țări europene ale căror coduri civile au fost adoptate în ultimii ani ai secolului al XIX-lea

---

[1] H. et L. J. Mazeaud, LEÇONS DE DROIT CIVIL, tome I, Editions Montcrestien, Paris, 1970, p.318.

[2] **Ibidem.**

sau în secolul nostru, teoria patrimoniului-personalitate a fost abandonată, fiind înlocuită cu teoria patrimoniului - scop, în care se susține existența patrimoniului ca universalitate de drepturi și obligații, independent că aparține sau nu unei persoane.

Teoria patrimoniului - scop sau *de afectațiune* a fost elaborată în dreptul german, fiind preluată și de doctrina juridică din alte țări și chiar în cea franceză[1]. Potrivit acestei teorii, ideea că numai persoanele pot avea patrimoniu, nu este riguros exactă, deoarece patrimoniul există ori de câte ori anumite bunuri sunt afectate unui anumit scop, fără ca pentru existența lui să fie nevoie de crearea unei persoane juridice. Noțiunea de persoană sau de personalitate juridică și noțiunea de patrimoniu trebuie separate. Personalitatea juridică nu se confundă cu patrimoniul, care trebuie să rămână ceea ce este: o universalitate de drepturi și obligații afectate unui scop comun. Așa se explică faptul că una și aceeași persoană poate avea două sau mai multe patrimonii, un patrimoniu general și unul sau mai multe patrimonii speciale. Existența fiecărui patrimoniu este dependentă de scopul, de afectațiunea pe care persoana respectivă a dat-o unei anumite mase din bunurile sale. În conținutul său vor intra și datoriile născute în legătură cu bunurile în cauză și cu realizarea scopului căruia ele au fost și sunt afectate.

În concluzie, unitatea drepturilor și obligațiilor nu depinde de apartenența lor la o anumită persoană, ci de ideea de scop sau afectațiune. Orice universalitate de drepturi și obligații patrimoniale reunite între ele printr-o legătură intelectuală, afectate fiind unui scop comun, poate constitui, așadar, un patrimoniu independent cu o existență separată de patrimoniul general și de celelalte patrimonii speciale, fiecare cu activul și pasivul său, ale aceleași persoane.

Teoria corespunde realităților și nevoilor practice ale economiei de piață tot mai complexe, permițând lărgirea posibilităților întreprinzătorilor de a participa cu *acțiuni* sau *părți*

[1] A se vedea C. Stătescu, C. Bîrsan, op. cit., p.11.

sociale la mai multe societăți comerciale, însoțită de limitarea răspunderii pentru datoriile fiecărei societăți la capitalul afectat activității acesteia.

Cu toate acestea, teoria este criticabilă deoarece ignoră cu desăvârșire existența persoanei ca subiect de drept. Deși patrimoniul nu poate fi confundat cu capacitatea de folosință, totuși, în mod necesar, el trebuie să aparțină unei persoane. Numai persoanele pot avea drepturi și obligații. Drepturile și obligațiile sunt de neconceput fără a aparține unui subiect de drept. Or, pornind de la această concepție, se consideră că persoanele juridice sunt simple patrimonii impersonale, care nu aparțin nimănui, ci scopului, afectațiunii sau destinației pentru care au fost constituite.

6. Teoria mixtă sau eclectică. Apreciem că ambele teorii expuse mai sus prezintă, pe lângă indiscutabile avantaje, și importante neajunsuri. Acesta este motivul pentru care în literatura noastră juridică au fost formulate tendințe care ne permit să afirmăm posibilitatea admiterii și construcției unei alte teorii, preluând unele dintre elementele ce alcătuiesc conținutul celorlalte două concepții[1]. Astfel, din teoria patrimoniului - personalitate trebuie reținute afirmațiile că patrimoniul aparține obligatoriu unei persoane și că orice persoană are un singur patrimoniu. Unicitatea patirmoniului nu exclude divizibilitatea lui. De asemenea, raportându-ne la teoria patrimoniului de afectațiune, este necesar să reținem și ideea de scop sau afectațiune, pentru a demonstra că patrimoniul unei persoane fizice sau juridice, deși unic, poate fi totuși divizat.

Pornind de la cele arătate mai sus, rezultă că patrimoniul prezintă anumite caractere juridice care îl definesc în raport cu alte entități juridice.

A. Patrimoniul este o universalitate juridică. Acest caracter este subliniat în însăși definiția patrimoniului. Înseamnă că patrimoniul este o totalitate sau o masă de drepturi și obligații

[1] **Ibidem**, p.12.

patrimoniale care aparţin unei persoane. Fiecare drept şi fiecare obligaţie, privite *ut singuli*, sunt distincte de universalitate. Urmează că diferitele elemente ce compun patrimoniul, drepturile şi obligaţiile, pot suferi modificări (naştere, transformare, transmisiune, stingere), care nu alterează existenţa şi independenţa patrimoniului. Tot astfel, patrimoniul apare ca o entitate sau unitate juridică distinctă de elementele concrete ce intră în alcătuirea conţinutului său.

B. Unicitatea patrimoniului. Prin unicitatea patrimoniului înţelegem că o persoană fizică sau persoană juridică poate avea şi are un singur patrimoniu. Ba mai mult, orice persoană are un patrimoniu.

C. Inalienabilitatea patrimoniului. Patrimoniul este strâns legat de persoana căreia îi aparţine, atâta timp cât ea există ca subiect de drept civil. Astfel, în ce priveşte persoanele fizice, deşi pot înstrăina un drept şi, uneori, chiar şi o obligaţie, privite *ut singuli*, ele nu pot transmite altei persoane, prin acte între vii, întregul lor patrimoniu. El se va transmite numai pentru cauză de moarte, prin succesiune, în momentul încetării din viaţă a titularului său.

Transmisiunea întregului patrimoniu al persoanelor juridice are loc numai în cazul încetării lor în urma reorganizării prin comasare şi prin divizare totală. În cursul existenţei persoanelor juridice este totuşi posibilă transmisiunea unei cote-părţi din patrimoniu în cazul reorganizării lor, pe calea divizării parţiale sau desprindeii, către o persoană juridică existentă sau care astfel se înfiinţează.

D. Divizibilitatea patrimoniului. Cu toate că patrimoniul oricărei persoane este unic, aceasta nu înseamnă că el ar fi şi indivizibil, în sensul că toate elementele sale ar avea unul şi acelaşi regim juridic. Dimpotrivă, patrimoniul este divizibil, în două sau mai multe grupe sau mase de drepturi şi obligaţii, fiecare având o anume destinaţie sau afectaţiune şi, pe cale de consecinţă, un regim juridic distinct şi determinat[1].

---

[1] A se vedea: C. Stătescu, C. Bîrsan, op.cit., p.6; L. Pop, op.cit., p.9.

În ce priveşte persoanele fizice, divizibilitatea patrimoniului este justificată şi prevăzută de lege în cazul soţilor. Astfel, art.30 C. fam. reglementează comunitatea matrimonială. Aşadar, patrimoniul unei persoane căsătorite este divizat în: masa sau grupa drepturilor şi obligaţiilor proprii şi masa sau grupa drepturilor şi obligaţiilor comune, fiecare având un regim juridic propriu. Aşa, de pildă, creditorii personali ai unuia din soţi pot urmări numai bunurile proprii ale acestuia. După urmărirea bunurilor proprii prevăzute de art.31 C.fam., în măsura necesară realizării drepturilor lor de creanţă, creditorii vor putea cere împărţirea bunurilor comune. Bunurile atribuite prin împărţire fiecărui soţ, în acest caz, devin bunuri proprii. Dimpotrivă, creditorii comuni ai soţilor pot urmări, în primul rând, bunurile sau drepturile comune şi, numai după aceea, au dreptul să urmărească şi bunurile proprii, în cazul în care nu şi-au putut realiza integral creanţele.

La baza divizibilităţii patrimoniului pot sta şi alte raţiuni, cum ar fi apărarea intereselor şi realizarea drepturilor creditorilor unei succesiuni[1] sau ale unor moştenitori[2].

Toate aceste cazuri de diviziune a patrimoniului sunt reglementate de lege. Se pune însă problema de a şti dacă patrimoniul poate fi divizat prin voinţa titularului său, în afară de cazurile prevăzute de un text legal.

Credem că răspunsul este afirmativ. Astfel un comerciant îşi poate diviza patrimoniul, de pildă, în grupa drepturilor şi

---

[1] A se vedea supra, p.1-2.

[2] Patrimoniul unei persoane poate fi divizat în cazul acceptării unei succesiuni sub beneficiu de inventar (art.704 şi urm. C.civ.). Efectul unei asemenea acceptări constă în oprirea confuziunii patrimoniului succesoral cu patrimoniul moştenitorului. Altfel spus, moştenitorul are un singur patrimoniu divizat în: masa drepturilor şi obligaţiilor succesorale şi masa drepturilor şi obligaţiilor proprii. Prin aceasta, moştenitorul îşi apără propriile interese, în sensul că răspunderea pentru datoriile succesiunii este limitată doar până la concurenţa activului succesoral.

obligațiilor care alcătuiesc un fond de comerț afectat desfășurării unei activități comerciale și celelalte drepturi și obligații.

§ 3. Funcțiile patrimoniului

7. Enumerare. Construcția patrimoniului ca *entitate juridică distinctă*, de sine de stătătoare, nu a fost și nu este un scop în sine. Dimpotrivă noțiunea prezintă o deosebită importanță practică, deoarece patrimoniul îndeplinește trei funcții: constituie gajul general al creditorilor; explică și face posibilă subrogația reală cu titlu universal; face posibilă transmisiunea universală și cu titlu universal a drepturilor și obligațiilor.

8. Gajul general al creditorilor. Patrimoniul constituie singura garanție generală a tuturor creditorilor titularului său. Cu alte cuvinte, debitorul răspunde față de creditorii săi pentru îndeplinirea obligațiilor pe care le are, cu întregul patrimoniu. Această funcție este consacrată expres în art.1718 C.civ., unde se dispune: *„Oricine este obligat personal este ținut de a îndeplini îndatoririle sale cu toate bunurile sale mobile și imobile, prezente și viitoare"*. Textul instituie așa-numitul *drept de gaj general al creditorilor*. Așadar, patrimoniul debitorului are, printre altele, funcția de garanție comună și proporțională a tuturor creditorilor.

Expresia de gaj general nu are nimic comun și nu se confundă cu dreptul de gaj, garanție specială a creditorilor gajiști. Dreptul de gaj este un drept real accesoriu dreptului de creanță ce conferă titularului prerogative speciale în raport cu acelea recunoscute oricărui creditor, și anume: *atributul de urmărire* și *atributul de preferință*.

Denumirea de gaj general ne sugerează că, în realitate, nu este vorba de un drept de gaj propriu-zis, ci de dreptul creditorului de a urmări oricare din bunurile ce se află în patrimoniul debitorului pentru a-și realiza creanțele, fără a-l putea

opri să le înstrăineze. Explicația rezidă în faptul că dreptul de gaj general nu are ca obiect bunuri individual determinate și nu duce la deposedarea debitorului de bunurile sale. El poartă asupra întregului patrimoniu, ca universalitate. De aceea, schimbările care au loc în conținutul patrimoniului, nu afectează existența gajului general, chiar dacă îl micșorează, iar actele de înstrăinare încheiate de debitor cu privire la bunurile sale, fără fraudă, sunt opozabile creditorilor, care nu au dreptul să le urmărească în patrimoniul terților. Așadar, debitorul păstrează posesia bunurilor pe care le are în patrimoniu, precum și dreptul să le înstrăineze ori să dobândească altele. Pe cale de consecință, creditorul va putea urmări doar bunurile existente în patrimoniul debitorului în momentul executării silite și bunurile ce vor intra, între timp, în același patrimoniu, până la realizarea integrală a dreptului de creanță.

Am arătat la caracterele patrimoniului că el este divizibil. Între gajul general al creditorilor și divizibilitatea patrimoniului există o strânsă interdependență. Ori de câte ori patrimoniul unei persoane este divizat în două sau mai multe grupe de drepturi și obligații, creditorii săi pot urmări numai acele bunuri care fac parte din grupa sau masa patrimonială în legătură cu care s-au născut creanțele lor. Chiar așa fiind, gajul este și rămâne general, deoarece poartă asupra unei întregi grupe patrimoniale, și este, în același timp, specializat, fiindcă se limitează doar la activul patrimonial din aceea grupă. Are loc așa numita specializare a gajului general al creditorilor.

9. Subrogația reală cu titlu universal. Cuvântul *subrogație* înseamnă *înlocuire*.

În dreptul civil, subrogația este de două feluri: *personală* și *reală*.

Subrogația personală constă în înlocuirea unuia dintre subiectele raportului juridic de obligații civile cu o altă persoană. Analiza acestei operații juridice are loc la materia teoriei generale a obligațiilor civile.

Subrogația reală este înlocuirea unei valori cu altă valoare, a unui lucru cu alt lucru și poate fi: subrogație reală *cu titlu universal* și subrogație reală *cu titlu particular.*

A. Subrogația reală cu titlu universal înseamnă înlocuirea automată a unei valori cu altă valoare, în cuprinsul unui patrimoniu. Subrogația este cu titlu universal, deoarece suntem în prezența înlocuirii unei valori cu altă valoare, făcând abstracție de individualitatea lucrului care iese și a celui care intră, în locul său, într-un anumit patrimoniu. Ea se produce automat, fără ca o dispoziție a legii să o prevadă expres. Explicația rezidă în faptul că patrimoniul este o universalitate juridică, drepturile și obligațiile din conținutul său nefiind privite *ut singuli*, ci împreună, ca valori legate între ele, susceptibile de înlocuire cu alte valori, fără ca înlocuirea să afecteze existența acestuia[1].

Valorile de înlocuire, nou intrate în patrimoniu, vor avea regimul juridic al valorilor înlocuite.

Subrogația reală cu titlu universal este în strânsă legătură cu gajul general al creditorilor. Având în vedere că debitorul își poate înstrăina bunurile pe care le are în patrimoniu, ele nefiind indisponibilizate, subrogația reală cu titlu universal asigură conținutul gajului general, valoarea bunului înstrăinat fiind înlocuită cu valoarea primită în schimb. În urma subrogației, creditorii vor putea urmări bunul concret existent în patrimoniul debitorului lor la data urmăririi[2].

Subrogația reală cu titlu universal este subordonată divizibilității patrimoniului[3]. Astfel, în cazul unui patrimoniu divizat, înlocuirea valorii ieșite cu valoarea primită în schimb se produce în cadrul aceleași mase patrimoniale. În acest fel se asigură menținerea destinației fiecărei grupe de bunuri. Astfel, valoarea de înlocuire a unui bun comun al soților intră în masa bunurilor comune, iar valoarea de înlocuire a unui bun propriu al unuia dintre soți va intra în grupa bunurilor proprii ale acestuia.

---

[1] A se vedea C. Stătescu, C. Bîrsan, op.cit., p.15

[2] **Ibidem.**

[3] **Ibidem.**

Importanța practică a subrogației cu titlu universal se relevă și în cazul împărțirii unui patrimoniu, precum și atunci când se pune problema restituirii unui patrimoniu de către moștenitorii aparenți. Așa, de pildă, în cazul sistării indiviziunii, în ipoteza în care bunurile ce intră în alcătuirea ei sau unele dintre ele nu pot fi împărțite în natură, se recurge la procedeul înstrăinării lor, iar sumele de bani obținute în acest fel, fiind prin excelență divizibile, iau locul bunurilor înstrăinate în patrimoniul respectiv.

După cum este cunoscut, unul din efectele anulării hotărârii judecătorești declarativă de moarte a unei persoane este restituirea patrimoniului acelei persoane de către moștenitorii săi prezumtivi. Dacă însă, între timp, moștenitorii prezumtivi au înstrăinat o parte a bunurilor din acel patrimoniu, cu titlu oneros, unor terți de bună-credință, actele de înstrăinare vor rămâne valabile, neputând fi anulate sau revocate. Locul lor în patrimoniul de restituit este luat de sumele de bani primite de către succesorul prezumtiv de la terții dobânditori.

B. Subrogația reală cu titlu particular. Subrogația reală cu titlu particular constă în înlocuirea unui bun individual determinat, cu un alt bun, privite izolat, *ut singuli*. De aceea, nefiind vorba de înlocuirea unei valori cu altă valoare în cuprinsul unui patrimoniu, ea intervine numai dacă este prevăzută expres de lege, fără a opera automat. Enunțăm trei cazuri:

a) art.1721 C.civ. prevede că în situația când un imobil ipotecat a fost distrus sau deteriorat, ipoteca se strămută asupra sumei de bani primită cu titlu de indemnizație de asigurare sau, după caz, asupra despăgubirii primită de la autorul prejudiciului;

b) în conformitate cu prevederile art.51 alin.3 din Legea nr.18/1991 a fondului funciar, în cazul schimburilor de terenuri, fiecare teren dobândește situația juridică a terenului pe care îl înlocuiește, cu respectarea drepturilor reale legal preconstituite în favoarea terților.

c) art.28 alin.2 din Legea nr.33/1994 privind expropierea pentru cauză de utilitate publică[1] dispune că dreptul de ipotecă și

[1] Publicată în M.Of. nr.139 din 2 iunie 1994.

privilegiul special imobiliar care grevează un imobil expropriat se strămută de drept asupra despăgubirilor stabilite potrivit procedurii şi în condiţiile prevăzute de această lege.

10. Transmisiunea universală şi cu titlu universal. Transmisiunea universală şi cu titlu universal constă în transmiterea de la o persoană la alta a unui patrimoniu în întregul său ori, după caz, a unei cote părţi sau fracţiuni matematice dintr-un patrimoniu. În lipsa conceptului de patrimoniu ca entitate juridică distinctă, asemenea transmisiuni ar fi imposibil de explicat.

Transmisiunea universală intervine atunci când se transmite întregul patrimoniu, nefracţionat de la o persoană la altă persoană. Astfel, în cazul decesului unei persoane, întregul patrimoniu succesoral poate fi culeş în totalitate de un singur moştenitor care are vocaţie universală legală sau testamentară. De asemenea, transmisiunea universală intervine şi în situaţia reorganizării persoanelor juridice prin absorbţie sau fuziune, când întregul patrimoniu al persoanei juridice absorbite este preluat de persoana juridică absorbantă sau, după caz, patrimoniile persoanelor juridice care fuzionează se transmit la persoana juridică ce se înfiinţează cu acest prilej.

Transmisiunea cu titlu universal constă în transmiterea fracţionată a întregului patrimoniu al unei persoane la două sau mai multe persoane sau în desprinderea unei părţi dintr-un patrimoniu pentru a reveni altei persoane. În cazul persoanelor fizice, transmisiunea cu titlu universal are loc numai la decesul lor, în situaţia când patrimoniul succesoral este dobândit pe cote-părţi de către doi sau mai mulţi mostenitori legali sau testamentari cu vocaţie universală. Este întâlnită şi la persoanele juridice cu prilejul reorganizării lor prin divizare totală sau parţială.

Aşa cum pe drept cuvânt s-a arătat, între cele două feluri de transmisiune a patrimoniului nu există deosebire sub aspect calitativ[1]. În ambele cazuri, obiectul transmisiunii este patrimoniul sau o fracţiune dintr-un patrimoniu, adică o universalitate sau

[1] A se vedea L. Pop, op.cit., p.15

cotă-parte dintr-o universalitate, alcătuită din activ şi pasiv. Ele se deosebesc exclusiv din punct de vedere cantitativ sau valoric. Prin transmisiune universală se dobândeşte *totalitatea valorilor active şi pasive* care alcătuiesc întregul patrimoniu, iar prin transmisiunea cu titlu universal se dobândeşte doar *o fracţiune*, o cotă-parte matematică, din aceste valori.

§ 4. Consideraţii generale cu privire la drepturile patrimoniale

11. Noţiune şi clasificare. Conţinutul concret al patrimoniului este alcătuit din drepturile şi obligaţiile patrimoniale care aparţin unei persoane determinate. Drepturile patrimoniale sunt acele drepturi subiective care au conţinut economic, fiind evaluabile în bani. Ele se împart în două mari categorii: *drepturi reale* şi *drepturi de creanţă*.

Drepturile reale sunt drepturi subiective patrimoniale care conferă titularului lor anumite prerogative, recunoscute de lege, asupra unui bun, pe care el le poate axercita în mod direct şi nemijlocit, fără a fi necesară, în acest scop, intervenţia oricărei alte persoane. Dimpotrivă, toţi ceilalţi sunt obligaţi să nu facă nimic, adică să se abţină de la orice acţiune, prin care ar împiedica exerciţiul liber şi deplin al acestor drepturi de către titularii lor.

Drepturile de creanţă sunt acele drepturi subiective patrimoniale în virtutea cărora titularul lor sau subiectul activ, numit creditor, are posibilitatea juridică de a pretinde subiectului pasiv, numit debitor, persoană determinată, să dea (dare), să facă (facere) sau să nu facă (non facere) ceva, sub sancţiunea constrângerii de stat. Aşadar, pentru a fi realizate, drepturile de creanţă presupun, de regulă, intervenţia debitorului, care este o persoană determinată.

12. Comparaţie între drepturile reale şi drepturile de creanţă. Drepturile reale sunt drepturi *absolute*, fiind opozabile tuturor, deoarece le corespunde obligaţia generală şi negativă de a nu face nimic de natură a le aduce atingere. Drepturile de

creanță sunt drepturi relative, întrucât sunt opozabile doar subiectului ori subiectelor pasive determinate care au o obligație concretă să dea, să facă sau să nu facă ceea ce ar fi putut face dacă nu s-ar fi îndatorat.

Pornind de la caracterul lor diferit, între cele două categorii de drepturi patrimoniale pot fi sesizate importante deosebiri, după cum urmează:

a) din punct de vedere al subiectelor, dreptul real presupune *existența unui subiect activ determinat și un subiect pasiv nedeterminat*, format din toți ceilalți.

În cazul dreptului de creanță, *atât subiectul activ, creditorul, cât și subiectul pasiv, debitorul, sunt persoane determinate*;

b) din punct de vedere al conținutului și naturii obligațiilor corelative, dreptului real *îi corespunde obligația generală și negativă de a nu face nimic de natură a aduce atingere exercițiul liber și deplin al acestui drept*. Dreptului de creanță îi corespunde *obligația subiectului pasiv determinat, numit debitor, de a da, a face ori a nu face*, ceea ce ar fi putut face în lipsa acelei obligații;

c) drepturile reale dau naștere, spre deosebire de drepturile de creanță, la două *efecte speciale*: dreptul de urmărire și dreptul de preferință.

Dreptul de urmărire este posibilitatea recunoscută titularului unui drept real de a căuta, identifica și pretinde restituirea bunului său din stăpânirea oricui s-ar găsi în mod nelegitim, pentru a-și restabili, astfel, dreptul ce-i aparține, în plenitudinea atributelor recunoscute de lege. Așa, de exemplu, dacă un bun a fost pierdut sau furat, proprietarul are dreptul să pretindă restituirea lui de la orice persoană, nu numai de la găsitor sau de la autorul furtului.

Dreptul de creanță, având caracter relativ, nu are un astfel de efect, ci conferă titularului său doar posibilitatea de a pretinde debitorului și numai lui executarea obligației. Așa, de pildă, vânzătorul unui bun poate pretinde plata prețului, în exclusivitate, de la cumpărător, chiar dacă între timp acesta din urmă a transmis bunul respectiv la o terță persoană.

Dreptul de preferință constă în posibilitatea titularului de a-şi realiza dreptul său cu prioritate cu privire la acelaşi bun, în raport cu titularii altor drepturi. Aşa, de exemplu, dacă un drept de creanță este însoțit şi garantat de un drept de gaj, titularul dreptului de gaj, creditorul gajist, are posibilitatea de a obține realizarea dreptului de creanță cu prioritate, din prețul bunului gajat, față de ceilalți creditori, ai aceluiaşi debitor;

d) din punct de vedere a numărului lor, *drepturile reale sunt limitate*, fiind expres reglementate de lege. *Drepturile de creanță sunt nelimitate*, deoarece se pot naşte din orice acte juridice valabile. Ba mai mult, ele se nasc şi din orice fapte juridice, licite sau ilicite, adică din acțiuni omeneşti săvârşite fără intenția de a produce efecte juridice, efecte care totuşi se produc în temeiul legii, cum sunt: plata nedatorată, sustragerea de bunuri, distrugerea de bunuri etc.

13. Obligațiile reale. Obligațiile reale reprezintă o categorie juridică intermediară drepturilor reale şi drepturilor de creanță. Ele constau în anumite îndatoriri, prevăzute expres de lege sau stabilite prin contract, a căror existență este determinată, de regulă, de faptul stăpânirii unui anumit bun. Aceste obligații se caracterizează printr-o opozabilitate mai mare decât drepturile de creanță şi mai restrânsă decât drepturile reale.

Obligațiile reale sunt de două feluri: obligații *scriptae in rem* sau opozabile terților şi obligații *propter rem* sau reale de a face.

A. Oligațiile scriptae in rem sau opozabile terților corespund unor drepturi de creanță şi sunt, totodată, strâns legate de stăpânirea unor bunuri imobile de către o altă persoană decât proprietarul lor[1]. O asemenea obligație este prevăzută de art.1441 C.civ., care dispune: *„Dacă locatorul vinde lucrul închiriat sau arendat, cumpărătorul este dator să respecte locațiunea făcută înainte de vânzare, întrucât a fost făcută prin act autentic sau prin act privat,*

---

[1] A se vedea I. Albu, DREPT CIVIL. INTRODUCERE ÎN STUDIUL OBLIGAȚIILOR, Edit. „Dacia", Cluj-Napoca, 1984, p.65.

dar cu dată certă, afară numai când desființarea ei din cauza vânzării s-ar fi prevăzut în însuşi contractul de locaţiune". Cu alte cuvinte, cel care dobândeşte proprietatea asupra unui imobil închiriat ori arendat are obligaţia să respecte contractul de închiriere sau arendare şi să asigure locatarului ori arendaşului folosinţa sau exploatarea acelui bun până la expirarea termenului extinctiv de închiriere sau arendare. Proprietarul actual al bunului este un terţ în raport cu părţile contractului de închiriere sau arendare. De aceea, se spune că asemenea obligaţii sunt opozabile terţilor.

B. Obligaţiile propter rem sau reale de a face sunt îndatoriri sau sarcini reale care *„decurg din stăpânirea unor bunuri"* şi *„obligă numai în legătură cu acele bunuri, adică propter rem"*[1]. Fiind accesorii ale stăpânirii unui anumit bun, ele se transmit o dată cu bunul, fără a fi nevoie de nici o formalitate specială de transcriere, înscriere sau întabulare.

După izvorul lor, obligaţiile propter rem sunt de două feluri: *legale* şi *convenţionale*.

Obligaţiile *propter rem legale* sunt prevăzute expres de către lege. Pentru exemplificare, art.53 şi urm. din Legea nr.18/1991 a fondului funciar prevăd o sumă de obligaţii în sarcina tuturor deţinătorilor de terenuri agricole şi silvice, cum sunt: obligaţia de a le cultiva, obligaţia de a asigura protecţia solului, obligaţia de a pune la dispoziţie terenurile aflate în perimetrele de ameliorare în scopul aplicării măsurilor şi exercitării lucrărilor necesare redării capacităţii de producţie etc.

Obligaţiile *propter rem convenţionale* se nasc prin acordul de voinţă al părţilor. Aşa cum s-a arătat in literatura de specialitate, o astfel de obligaţie este aceea pe care *„şi-o asumă proprietarul unui fond aservit, cu ocazia constituirii unei servituţi de*

---

[1] A se vedea: I. Albu, **Privire generală asupra raporturilor de vecinătate**, în *R.R.D.* nr.8/1984, p.29; G. Marty, P. Raynaud, DROIT CIVIL. LES BIENS, Sirey, Paris, 1980, p.356.

trecere, de a efectua lucrările necesare exercițiului servituții[1]". Această obligație este propter rem, deoarece se va transmite, o dată cu *fondul aservit*, la toți dobânditorii săi succesivi, fără a fi necesară o nouă convenție în acest sens și fără nici o altă formalitate.

§ 5. Sistemul drepturilor reale în România

14. Clasificare. Literatura de specialitate clasifică drepturile reale, în principal, după două criterii: ținând seama de natura bunurilor care constituie obiectul lor și după cum au sau nu o existență independentă, de sine stătătoare.

A. Având în vedere natura bunurilor asupra cărora poartă, drepturile reale pot fi: *imobiliare* și *mobiliare*. Drepturile *imobiliare* au ca obiect bunuri imobile. Drepturile *mobiliare* au ca obiect bunuri mobile corporale sau incorporale. Această clasificare prezintă importanță datorită regimului juridic în bună parte diferit a celor două categorii de drepturi[2].

B. Principala clasificare a drepturilor reale este însă aceea care se face după cum au sau nu o existență independentă, de sine stătătoare. Astfel, deosebim: drepturi reale *principale* și drepturi reale *accesorii*. De altfel, această clasificare o vom lua în considerare atunci când vom prezenta, la punctul următor, sistemul drepturilor reale.

Drepturile reale principale sunt acele drepturi reale care au o existență independentă, de sine stătătoare, în raport cu alte drepturi reale sau de creanță. Cel mai important drept real principal este

---

[1] I. Albu, op. cit., p.30.

[2] Este suficient să amintim că deosebirile cele mai semnificative privesc: modul diferit de constituire, transmitere și stingere a dreptului; necesitatea publicității drepturilor reale imobiliare; consecințele diferite ale posesiei de bună-credință; competența instanțelor de judecată; ocrotirea posesiei prin acțiuni posesorii; reglementarea distinctă a procedurii executării silite etc.

dreptul de proprietate, el constituind izvorul necesar şi temeiul naşterii şi existenţei tuturor celorlalte drepturi reale.

Drepturile reale accesorii sunt acele drepturi reale care se constituie pentru a însoţi şi garanta alte drepturi (de creanţă), fără a avea independenţă sau existenţă de sine stătătoare. Dreptul de creanţă a cărui fiinţă o însoţesc şi a cărui realizare o garantează este dreptul principal, de existenţa căruia depinde şi existenţa dreptului real accesoriu.

Stingerea dreptului principal are ca efect automat şi stingerea dreptului accesoriu. Aşadar, drepturile reale accesorii nu sunt independente, ele urmând, de regulă, soarta dreptului principal, potrivit principiului, *„accesorium sequitur principale"*.

Sistemul drepturilor reale este alcătuit dintr-un număr determinat de drepturi reale principale aşezate într-o anumită ordine şi din drepturile reale accesorii.

15. Drepturile reale principale. Enunţare. În această fază a demersului nostru, ne vom limita numai la enumerarea drepturilor reale principale. Analiza în detaliu a fiecărui drept real principal o vom desfăşura separat în capitolele următoare ale lucrării.

Dreptul civil român reglementează două categorii de drepturi reale principale: dreptul de proprietate şi drepturile reale principale derivate din dreptul de proprietate.

A. Dreptul de proprietate este cel mai important drept real principal. Dreptul de proprietate se prezintă sub două forme: dreptul de proprietate publică şi dreptul de proprietate privată.

Dreptul de proprietate privată se subdivide în: drept de proprietate particulară, care aparţine persoanelor fizice şi persoanelor juridice de tip particular, şi drept de proprietate privată al statului, unităţilor administrativ-teritoriale (judeţul, municipiul, oraşul şi comune), precum şi a altor persoane juridice înfiinţate de către stat şi autorităţile locale, cum sunt regiile autonome.

B. Drepturile reale principale derivate din dreptul de proprietate. De multe ori dreptul de proprietate se exercită în

plenitudinea atributelor sale direct şi nemijlocit de către proprietar. Sunt însă situaţii când dreptul de proprietate se exercită, de regulă, în ce priveşte unele dintre atributele sale - posesia şi folosinţa - prin intermediul altor persoane decât proprietarul. În acest scop, adeseori proprietarul încredinţează unele bunuri ale sale prin acte de autoritate sau, după caz, pe temeiul unor acte şi fapte juridice civile, unei persoane fizice sau juridice, în vederea punerii lor în valoare. Persoanele care primesc bunurile respective dobândesc asupra lor fie un drept personal, fie un drept real principal.

Drepturile reale principale derivate din dreptul de proprietate sunt de două feluri:

a) drepturi reale principale derivate din dreptul de proprietate publică. Potrivit reglementărilor în vigoare, în ţara noastră, există un singur drept real principal derivat din dreptul de proprietate publică. Acesta este dreptul de administrare a unor bunuri proprietate publică constituit prin acte de putere emise de autorităţile statale sau locale ai cărui titulari sunt regiile autonome şi instituţiile publice de stat.

Dreptul de administrare al regiilor autonome şi instituţiilor publice de stat ia naştere în cadrul unor raporturi juridice de putere, adică de drept public, ceea ce face ca el să nu fie opozabil autorităţii care l-a constituit. De aceea, nu dezmembrează dreptul de proprietate publică. Acest drept este opozabil numai subiectelor de drept civil, indiferent că sunt persoane fizice sau persoane juridice;

b) drepturile reale principale derivate din dreptul de proprietate privată sunt opozabile tuturor, inclusiv proprietarului. Aşa fiind, într-o terminologie consacrată, ele se mai numesc dezmembrăminte ale dreptului de proprietate.

Codul civil român reglementează următoarele drepturi reale principale derivate din dreptul de proprietate privată:

- dreptul de uzufruct

- dreptul de uz;
- dreptul de abitație;
- dreptul de servitute;
- dreptul de superficie.

Alături de aceste drepturi reale principale derivate reglementate de Codul civil, Legea nr.18/1991 privind fondul funciar mai consacră şi dreptul real de folosință funciară, care are o figură juridică proprie, distinctă.

Dezmembrămintele dreptului de proprietate sunt incompatibile cu dreptul de proprietate publică. Bunurile din domeniul public sunt declarate prin lege ca fiind inalienabile.

16. Drepturile reale accesorii. Drepturile reale accesorii sunt: dreptul de gaj, dreptul de ipotecă, privilegiile speciale şi, într-o anumită măsură, dreptul de retenție.

A. Dreptul de gaj este dreptul real constituit în favoarea unui creditor asupra unui bun sau unor bunuri mobile determinate ale debitorului sau ale unei terțe persoane, cu deposedare sau fără deposedare, care conferă titularului său posibilitatea de a fi plătit cu prioritate, din prețul acelui bun sau acelor bunuri, față de alți creditori, în caz de neexecutare voluntară a obligației de către debitor.

B. Dreptul de ipotecă este dreptul real constituit întotdeauna asupra unui imobil sau unor imobile determinate proprietatea altei persoane, fără deposedare, care-i conferă titularului său, numit creditor ipotecar, posibilitatea de a urmări bunul în stăpânirea oricui s-ar afla şi de a fi plătit, cu prioritate, din prețul acelui bun.

C. Privilegiile speciale sunt drepturi reale aparținând unor creditori care, datorită calității creanțelor lor, au posibilitatea să fie plătiți cu prioritate din valoarea unor bunuri determinate ale debitorului, chiar față de creditorii ipotecari posteriori. De pildă, privilegiul vânzătorului unui imobil de a i se plăti prețul, cu prioritate, din valoarea imobilului vândut, chiar dacă, ulterior vânzării, cumpărătorul a constituit un drept de ipotecă în favoarea unor terțe persoane asupra acelui imobil.

D. Dreptul de retenție este acel drept real care conferă posibilitatea creditorului, în același timp, debitor al obligației de restituire sau predare a lucrului altuia, de a reține acel lucru și a refuza restituirea lui până în momentul când debitorul său, creditor al lucrului, va executa obligația născută în legătură cu lucrul respectiv, constând în cheltuielile ocazionate de păstrarea, întreținerea ori îmbunătățirea lui.

Deși nereglementat de lege cu valoare de regulă generală, pe baza aplicațiilor sale practice frecvente, dreptul de retenție a fost și este recunoscut, fiind o creație a practicii judiciare și a literaturii de specialitate[1].

---

[1] A se vedea: M.L. Ghinea, **Unele probleme referitoare la dreptul de retenție,** în *R.R.D.* nr.11/1983, p. 10 și urm.; R. Petrescu, V. Scherer, Gh. Nichita, PROBLEME TEORETICE ȘI PRACTICE DE DREPT CIVIL, Edit. Scrisul Românesc, Craiova, 1987, p. 64 și urm.; Curtea Supremă, secț. civ., dec. nr.1648/1990, în *Dreptul* nr.7-8/1991, p. 125; L.Pop, DREPT CIVIL.TEORIA GENERALĂ A OBLIGAȚIILOR, TRATAT, Edit. Fundației „Chemarea" Iași, 1994, p.447-451.

Capitolul II

TEORIA GENERALĂ A PROPRIETĂȚII

§ 1. Definiția și conținutul dreptului de proprietate

1. Preliminarii. Proprietatea este, atât în sens economic, cât și juridic, expresia supremă a accesului oamenilor la posesia, folosința și dispoziția bunurilor. Fiind, așadar, prin excelență, un mod de realizare a unei puteri umane asupra bogățiilor, proprietatea a făcut obiectul unor înflăcărate și seculare controverse. Aceste controverse au fost și sunt fundamentate și, mai mult, continuă să fie alimentate de un complex de idei, teorii și concepții economice, politice, filosofice și religioase. Ele pot fi circumscrise în sfera a două mari orientări sau curente.

Una dintre orientări a fost elaborată de susținătorii comunității de bunuri sau proprietății colective. Primul care a avansat această idee a fost Platon; el a formulat critici severe și importante rezerve referitoare la aproprierea privată și mijloacele juridice de dobândire a bunurilor. Concepția a fost dezvoltată de către: părinții Bisericii, utopiștii Renașterii (Thomas Morus și Campanella) iar mai târziu de Babeuf, Bazard, Proudhon. Ba mai mult, Marx, Engels și alții după ei au formulat virulente atacuri de pe baze ideologice împotriva dreptului de proprietate privată ca fiind generator de exploatare a omului de către om. Ei au susținut necesitatea obiectivă a comunizării bunurilor, mai ales a mijloacelor de producție[1].

[1] A se vedea G. Marty, P. Raynaud, DROIT CIVIL. LES BIENS, ediția a II-a, Sirey, Paris, 1980, p.29.

Cel de al doilea curent este reprezentat de apărătorii proprietății private, cum au fost Aristotel, Auguste Comte sau Stuart Mill şi alţii, care au subliniat avantajele proprietăţii private ca instrument şi stimul economic, garanţie a libertăţii individuale şi familiale, izvor de bogăţie, prosperitate şi bunăstare socială[1].

2. Definiţia dreptului de proprietate. Ambele concepţii şi-au pus amprenta asupra doctrinei juridice şi, mai ales, au influenţat activitatea de elaborare a normelor juridice şi încercările de formulare a definiţiei dreptului de proprietate.

Juriştii doctrinari din statele comuniste au încercat să definească dreptul de proprietate de pe poziţiile marxism-leninismului pentru a fundamenta necesitatea lichidării proprietăţii private şi transformării ei forţate în proprietate socialistă al cărui titular a fost şi în unele ţări mai este încă statul comunist. Definiţiile elaborate sunt deosebit de stufoase, încărcate fiind cu numeroase elemente ale ideologiei comuniste. Astfel, în toate aceste definiţii se pune accentul îndeosebi pe aşa-zisul conţinut social-economic al dreptului de proprietate, pentru a reuşi în tentativa de a susţine caracterul „exploatator", cu deosebire al proprietăţii private asupra mijloacelor de producţie.

În realitate, proprietatea comunistă a constituit un instrument de cruntă exploatare, de depersonalizare şi înstrăinare a membrilor societăţii. În cele din urmă, caracterul său spoliator, distructiv, adânc tulburător pentru societate, generator de dezastru economic a fost demonstrat de falimentul comunismului.

Doctrina juridică din ţările occidentale a formulat definiţii ale dreptului de proprietate, având ca premisă principală faptul că el constituie unul dintre drepturile fundamentale ale omului, garanţie a libertăţii de iniţiativă privată şi acţiune, condiţie indispensabilă a unei economii de piaţă sănătoasă. Definiţiile sunt scurte, concise şi lipsite de elemente ideologice. De altfel, ele coincid cu definiţiile din textele codurilor civile moderne. Astfel, Codul civil francez (1804) şi codul austriac (1812) definesc dreptul

---

[1] **Ibidem.**

de proprietate prin enumerarea completă a celor trei prerogative juridice recunoscute şi garantate proprietarului: posesia, folosinţa şi dispoziţia[1]. Explicaţia poate fi găsită în dorinţa redactorilor de a evidenţia caracterul complet al dreptului de proprietate privată, mai ales, în raport cu proprietatea divizată din Evul Mediu.

În codurile civile adoptate mai târziu definiţiile legale ale dreptului de proprietate sunt formulate în aşa fel încât să se sublinieze faptul că atributele din conţinutul său juridic sunt recunoscute şi pot fi exercitate numai potrivit legii şi subordonate binelui comun. Aceste definiţii sunt însă mult mai lapidare, deoarece nu cuprind enumerarea tuturor celor trei atribute sau prerogative ale proprietarului. Astfel, art.403 C.civ. german defineşte dreptul de proprietate ca fiind puterea de a dispune de un lucru „în limitele ordinii juridice", iar potrivit art.641 C.civ. elveţian „în limitele legii"[2]. Ba mai mult, în unele constituţii se pot întâlni texte care instituie obligaţia pentru proprietar de a exercita dreptul său de proprietate, în conformitate cu datoriile sociale şi exigenţele de utilitate generală. Astfel, art.153 din Constituţia de la Weimar proclamă „proprietatea obligă", iar art.14 din Constituţia de la Bonn dezvoltă această regulă. De asemenea, Constituţia irlandeză în art.43 consacră regula potrivit căreia prerogativele dreptului de proprietate se recunosc şi pot fi exercitate numai în acord cu „principiile de justiţie socială". Tot astfel, Constituţia spaniolă în art.30 declară că „toate formele proprietăţii rămân subordonate nevoii naţiunii şi binelui comun.

---

[1] Art.544 C. civ. francez, prevede: *„La propriété est le droit de jouir et de disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par la loi ou par le réglements"*. În acelaşi sens, a se vedea şi art.353-154 şi art.362 C. civ. austriac.

[2] Art.836 din Codul civil italian din 1942 prevede că proprietatea este *„dreptul de folosinţă şi dispoziţie asupra unui lucru în mod deplin şi exclusiv"*, cu respectarea obligaţiilor prevăzute de lege. Aceste obligaţii sunt stabilite, cu titlu de exemplu, în art.860-861, 865, 868-869 şi 870.

Bogăţiile nu pot fi păstrate în inactivitate permanentă, distruse sau utilizate în scopuri ilicite".

Codul civil român de la 1865, fiind redactat după Codul civil francez, defineşte dreptul de proprietate având în vedere atributele juridice care alcătuiesc conţinutul său juridic. Astfel, art.480 C.civ. prevede: *„Proprietatea este dreptul pe care îl are cineva de a se bucura şi dispune de un lucru în mod exclusiv şi absolut, însă în limitele determinate de lege"*. Art.41, pct.6 din actuala Constituţie a României dispune că dreptul de proprietate obligă la respectarea sarcinilor privind protecţia mediului şi asigurarea bunei vecinătăţi, precum şi la respectarea celorlalte sarcini care, potrivit legii sau obiceiului, revin proprietarului.

Definiţia Codului civil o considerăm totuşi incompletă. Fără îndoială că pentru formularea oricărei alte definiţii este necesar să se pornească de la conţinutul juridic al dreptului de proprietate, alcătuit din suma de atribute recunoscute proprietarului, aşa cum a procedat legiuitorul român la 1864. Dar, în acelaşi timp, trebuie să observăm că sunt numeroase situaţiile când o parte a acestor atribute sau chiar toate sunt exercitate de o altă persoană decât proprietarul, de regulă, pe temeiul unui drept real, derivat din dreptul de proprietate[1]. Aşa, de pildă, uzufructuarul are recunoscute asupra bunului aflat în uzufruct atributele de posesie şi folosinţă. Şi mai mult, superficiarul poate exercita atributele de posesie, folosinţă şi în anumite limite chiar şi atributele de dispoziţie materială şi juridică. De asemenea, titularii dreptului real de administrare exercită cvasitotalitatea atributelor dreptului de proprietate publică asupra bunurilor din domeniul public încredinţate lor de autoritatea competentă.

Acesta este motivul pentru care în mod legitim se pune întrebarea prin ce se deosebeşte proprietarul de alte persoane care exercită unele sau quasitotalitatea atributelor ce alcătuiesc conţinutul juridic al dreptului de proprietate ? Răspunsul a fost dat în literatura de specialitate. Astfel, spre deosebire de titularii

[1] A se vedea C.Stătescu, C. Bîrsan, op.cit., (1988), p.31.

altor drepturi subiective asupra aceluiaşi bun, proprietarul exercită atributele juridice ale dreptului de proprietate în *putere proprie şi interes propriu*[1]. Numai astfel poate fi determinată poziția specifică a proprietarului în raport cu situația oricărei alte persoane care exercită prerogativele proprietății pe temeiul altor drepturi subiective asupra unuia şi aceluiaşi bun.

Proprietarul exercită atributele dreptului său întotdeauna *în putere proprie*, nefiind subordonat nimănui, decât legii. Toate celelalte persoane, altele decât proprietarul, exercită aceste atribute, atât în puterea legii, cât şi mai ales în puterea proprietarului care le-a constituit dreptul subiectiv ce le aparține asupra bunurilor sale. Deci puterea oricărui alt titular de drepturi este limitată, nu numai de dreptul obiectiv, ci şi de voința proprietarului care, recunoscându-i altuia anumite atribute asupra unui bun ce-i aparține, i le concretizează şi le stabileşte limitele prin contract sau testament. Putem spune că aceste persoane exercită atributele ce le-au fost conferite în puterea transmisă de proprietar şi nicidecum în putere proprie.

În al doilea rând, proprietarul exercită atributele dreptului de proprietate *în interesul său propriu*. Fără îndoială însă că şi titularii altor drepturi subiective, reale sau de creanță, prin exercitarea acestor atribute, urmăresc realizarea unor interese proprii. Altfel, existența dreptului lor nu ar avea nici o rațiune. Totuşi proprietarul se deosebeşte prin aceea că este singurul subiect de drept care exercită, direct sau indirect, (prin alte persoane), plenitudinea atributelor proprietății, în ultimă instanță, în propriul său interes.

Având în vedere conținutul său juridic şi poziția specifică a proprietarului, dreptul de proprietate poate fi definit, într-o formulare corespunzătoare, ca fiind ***acel drept real care conferă titularului atributele de posesie, folosință şi dispoziție asupra unui bun, atribute pe care numai el le poate exercita în plenitudinea lor, în***

[1] A se vedea: C. Stătescu, C. Bîrsan, op. cit., p. 31-32; L. Pop, op. cit., p. 28-29.

putere proprie şi în interesul său propriu, cu respectarea normelor juridice în vigoare.

3. Conţinutul juridic al dreptului de proprietate. *Dreptul de proprietate este dreptul real cel mai deplin, deoarece este singurul drept subiectiv care conferă titularului său trei atribute: posesia, folosinţa şi dispoziţia.*

Posesia constă în posibilitatea proprietarului de a stăpâni bunul ce-i aparţine în materialitatea sa, comportându-se faţă de toţi ceilalţi ca fiind titularul dreptului de proprietate. *Folosinţa* conferă proprietarului facultatea de a întrebuinţa bunul său, culegând sau percepând în proprietate toate fructele pe care acesta le produce. Atributul de *dispoziţie* este alcătuit din dreptul de dispoziţie materială şi dreptul de dispoziţie juridică. Dreptul de dispoziţie materială este posibilitatea proprietarului de a dispune de substanţa bunului, adică de a-l transforma, consuma sau distruge, cu respectarea reglementărilor în vigoare. Dispoziţia juridică se concretizează în posibilitatea proprietarului de a înstrăina dreptul de proprietate, cu titlu oneros sau gratuit, prin acte între vii sau mortis causa, şi de a-l greva cu drepturi reale derivate, principale sau accesorii, în favoarea altor persoane, cu respectarea regimului juridic stabilit de lege.

§ 2. Caracterele dreptului de proprietate

1. Enumerare. La fel ca alte drepturi subiective, dreptul de proprietate prezintă mai multe caractere proprii, care îl deosebesc faţă de toate celelalte drepturi reale. Astfel, dreptul de proprietate este: absolut şi inviolabil, deplin şi exclusiv, perpetuu şi transmisibil.

2. Caracterul absolut şi inviolabil. Dreptul de proprietate este absolut deoarece este recunoscut titularului său în raporturile acestuia cu toţi ceilalţi, care sunt obligaţi să nu facă nimic de natură a-l încălca. Ori de câte ori bunul aflat în proprietatea unei persoane ajunge în deţinerea sau posesia nelegitimă a altuia, proprietarul are dreptul la acţiunea în revendicare. Acţiunea în

revendicare poate fi introdusă împotriva oricărei persoane. Cu alte cuvinte, dreptul de proprietate este opozabil tuturor, erga omnes.

Inviolabilitatea dreptului de proprietate susține și întărește caracterul său absolut. Art.135, pct.6 din Constituție dispune imperativ: *„Proprietatea privată este, în condițiile legii, inviolabilă"*. Cu alte cuvinte, dreptul de proprietate nu poate fi încălcat de nimeni. Această interdicție se impune cu aceeași forță și statului. Ea cunoaște două excepții. Astfel:

a) bunurile imobile aflate în proprietate privată pot fi expropriate, în condițiile legii, pentru cauză de utilitate publică. Art.41, pct.3 din Constituție prevede: „Nimeni nu poate fi expropriat decât pentru cauză de utilitate publică, stabilită potrivit legii, cu dreaptă și prealabilă despăgubire". De asemenea, art.481 C.civ. dispune: „Nimeni nu poate fi silit a ceda proprietatea sa, afară numai pentru cauză de utilitate publică și primind o dreaptă și prealabilă despăgubire".

În vederea aplicării acestor dispoziții de principiu a fost adoptată și pusă în vigoare Legea nr.33/1994 privind exproprierea pentru utilitate publică care prevede categoria de imobile supuse exproprierii, definește utilitatea publică și reglementează declararea ei; procedura de expropriere; stabilirea despăgubirilor; punerea în posesie a expropriatorului; dreptul de retrocedare a imobilelor expropriate și toate celelalte consecințe juridice pe care le produce exproprierea;

b) subsolul oricărei proprietăți imobiliare poate fi folosit și exploatat pentru lucrări de interes general. Art.41 pct.4 din Constituție dispune: *„Pentru lucrări de interes general, autoritatea publică poate folosi subsolul oricărei proprietăți imobiliare, cu obligația de a despăgubi proprietarul pentru daunele aduse solului, plantațiilor sau construcțiilor, precum și pentru alte daune imputabile autorității"*.

În ambele cazuri, despăgubirile se stabilesc de comun acord cu proprietarul sau, în caz de divergență, de instanțele de judecată competente (art.41, pct.5 din Constituție).

3. Caracterul deplin şi exclusiv[1] Încă de la Justinian se afirmă că dreptul de proprietate conferă titularului său „plena potestas", adică toate cele trei atribute: *posesia, folosinţa* şi *dispoziţia*. Cu alte cuvinte, dreptul de proprietate este un drept deplin.

Dreptul de proprietate este, în acelaşi timp, un drept exclusiv, în înţelesul că atributele sau puterile inerente acestui drept sunt nu numai depline, ci şi independente de orice puteri ale altei persoane asupra bunului respectiv, în afară de cazurile când proprietatea este dezmembrată; în cazul dezmembrării proprietăţii, unele atribute ale acestui drept se exercită de către o altă persoană, pe temeiul unui alt drept real principal derivat din dreptul de proprietate, (uzufruct, uz, abitaţie, servitute propriu-zisă, superficie).

Aşadar, caracterul deplin şi exclusiv al dreptului de proprietate lipseşte atunci când asupra bunului respectiv se constituie drepturi reale dezmembrăminte ale proprietăţii. Tot astfel, se întâmplă în cazul când un bun frugifer se află în stăpânirea unui posesor de bună-credinţă. Conform art.485 C.civ., posesorul de bună-credinţă dobândeşte în proprietate fructele bunului frugifer. Fructele se cuvin proprietarului numai din momentul în care posesorul devine de rea-credinţă.

4. Caracterul perpetuu şi transmisibil[2]. Prin *perpetuitatea* dreptului de proprietate se înţelege că este nelimitat în timp şi durează atâta vreme cât există bunul care face obiectul său. De asemenea, el nu se pierde prin neuz, adică prin neexercitare.

De regulă, acţiunea în revendicare a dreptului de proprietate este imprescriptibilă.

Dreptul de proprietate poate fi transmis prin acte între vii, în condiţiile legii. Ba mai mult, transmisiunea lui este inevitabilă şi obligatorie pentru cauză de moarte.

---

[1] A se vedea H. et L. Mazeaud, J. Mazeaud, Fr. Chabas, LEÇONS DE DROIT CIVIL, BIENS, tome II, deuxième volume, Edit. Montchrestien, Paris, 1994, p.32-33 şi 84-87.

[2] **Ibidem**, p.103-108.

Transmisibilitatea dreptului de proprietate nu contravine caracterului său perpetuu. Dimpotrivă, transmisibilitatea este corolarul logic şi practic al perpetuităţii sale. Şi acesta pentru faptul că viaţa oamenilor este, inevitabil, limitată în timp. Prin transmiterea dreptului de proprietate se realizează trecerea lui din patrimoniul unei persoane în patrimoniul alteia, fără nici o modificare.

La baza transmisiunilor dreptului de proprietate prin acte între vii stă principiul *consensualismului*, consacrat în art.971 C.civ., care prevede: *„În contractele ce au ca obiect translaţia proprietăţii, proprietatea se transmite prin efectul consimţământului părţilor, chiar atunci când nu s-a făcut tradiţiunea sau predarea lucrului"*. Tot astfel, făcând aplicaţia acestui principiu în materia vânzării, art.1295 alin.1 dispune: *„Vinderea este perfectă între părţi şi proprietatea este de drept strămutată la cumpărător, în privinţa vânzătorului, îndată ce părţile s-au învoit asupra lucrului şi asupra preţului, deşi lucrul încă nu se va fi predat şi preţul încă nu se va fi numărat"*.

De la principiul consensualismului există şi unele situaţii de excepţie, când transferul dreptului de proprietate are loc într-un alt moment decât cel al realizării acordului de voinţă. Astfel:

a) transferul dreptului de proprietate asupra bunurilor viitoare are loc atunci când aceste bunuri sunt realizate;

b) transferul dreptului de proprietate asupra bunurilor de gen operează în momentul individualizării lor prin numărare, cântărire sau măsurare;

c) dreptul de proprietate asupra terenurilor se transmite numai în momentul încheierii contractului în forma înscrisului autentic;

d) transferul dreptului de proprietate prin contracte de donaţie are loc la data perfectării contractului în formă autentică;

e) dreptul de proprietate asupra imobilelor în sistem de carte funciară se transferă de la înstrăinător la dobânditor numai la data întabulării dreptului.

Am constatat deja că dreptul de proprietate este, în principiu, transmisibil. Acest caracter însă este propriu numai dreptului de proprietate privată. Dimpotrivă, dreptul de proprietate publică, indiferent că poartă asupra unor bunuri imobile sau mobile, este inalienabil şi prin urmare este netransmisibil.

Sunt însă şi situatii când unele bunuri proprietate privată pot fi scoase temporar din circuitul civil prin acordul de voinţă intervenit între proprietarul bunului şi o altă persoană. Astfel, într-un contract, părţile au posibilitatea de a stipula asa-numitele clauze de inalienabilitate, prin care proprietarului unui anumit bun îi este interzisă înstrăinarea şi, uneori, chiar grevarea bunului în favoarea altei persoane.

Clauzele de inalienabilitate se găsesc destul de rar în actele de înstrăinare cu titlu oneros. Ele pot fi întâlnite mai frecvent în contractele de ipotecă şi în contractele de gaj fără deposedare în care se stipulează interdicţia de înstrăinare şi de grevare a bunului ipotecat sau gajat. În schimb, asemenea clauze pot fi regăsite, în practică, în actele cu titlu gratuit, adică în contractele de donaţie şi în testamente; donatorul sau, după caz, testatorul dispune de bunul său stipulând că persoana gratificată nu poate să-l înstrăineze.

Codul civil nu reglementează posibilitatea stipulării în actele juridice a clauzelor de inalienabilitate. De aceea, multă vreme, jurisprudenţa franceză a considerat că astfel de clauze sunt lovite de nulitate, deoarece prin ele se atentează la principiul liberei circulaţii a bunurilor. Ulterior, spre sfârşitul secolului al XiX-lea, a intervenit o schimbare în orientarea jurisprudentei, care a admis că clauzele de inalienabilitate pot fi valabile cu respectarea a două condiţii: clauza să fie justificată pe un interes serios şi legitim şi inalienabilitatea să fie temporară.

Interesul serios şi legitim care justifică o astfel de clauză poate fi patrimonial sau moral. De asemenea, interesul poate fi al

dispunătorului, al dobânditorului, al unui terț sau un interes public[1].

Numai elementele de inalienabilitate temporară sunt valabile. Clauzele de inalienabilitate perpetuă sunt lovite de nulitate absolută, având o cauză ilicită și imorală. Așa de pildă, dacă inalienabilitatea este stabilită pe timpul vieții proprietarului, poate fi considerată ca fiind perpetuă și, prin urmare, este lovită de nulitate absolută[2].

§ 3. Exproprierea pentru cauză de utilitate publică

1. Noțiune și reglementare. Prin expropriere înțelegem trecerea forțată în proprietate publică, prin hotărâre judecătorească, a unor imobile aflate în proprietate privată, cu o dreaptă și prealabilă despăgubire, pentru cauză de utilitate publică.

Exproprierea pentru cauză de utilitate publică este o excepție de la caracterul absolut și inviolabil al dreptului de proprietate privată. Inviolabilitatea dreptului de proprietate privată este prevăzută în art.135 pct. 6 din Constituție. De aceea, și exproprierea este reglementată principial tot în legea fundamentală. Astfel, art. 41 alin. 3 din Constituție dispune: *„Nimeni nu poate fi expropriat decât pentru cauză de utilitate publică, stabilită potrivit legii, cu dreaptă și prealabilă despăgubire"*. În aliniatul 5 al aceluiași articol se prevede că despăgubirile se stabilesc de comun acord cu proprietarul sau, în caz de divergență, prin hotărâre judecătorească.

În aplicarea prevederilor constituționale a fost adoptată Legea nr.33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică[3], în care este circumscrisă sfera bunurilor imobile care pot

---

[1] A se vedea G. Marty, P. Raynaud, DROIT CIVIL. LES BIENS, Sirey, Paris, 1980, p.69.

[2] **Ibidem**, p.70.

[3] Publicată în M. Of. nr.139 din 2 iunie 1994.

face obiectul exproprierii şi sunt reglementate utilitatea publică şi declararea ei, măsurile premergătoare exproprierii, soluţionarea cererilor de expropriere de către instanţele de judecată, modul şi criteriile de stabilire a despăgubirilor care se cuvin proprietarului imobilului, plata acestor despăgubiri, consecinţele juridice ale exproprierii. În ultimul capitol al acestei legi există norme privitoare la folosirea imobilului în intervalul de timp dintre momentul trecerii lui în posesia expropriatorului şi momentul utilizării sale în scopul pentru care a fost expropriat şi la dreptul fostului proprietar, în anumite condiţii, de a cere retrocedarea bunului.

Legea nr.33/1994 se completează cu Regulamentul privind procedura de lucru a comisiilor pentru efectuarea cercetării prealabile în vederea declarării utilităţii publice pentru lucrări de interes naţional sau de interes local[1].

Exproprierea constă în trecerea forţată a unor imobile în proprietate publică. De aceea, procedura exproprierii intervine numai în cazul în care părţile, adică persoanele care urmează să devină expropriator şi respectiv expropriat, nu convin o altă modalitate de trasmitere a imobilului sau imobilelor în proprietate publică. Dacă părţile convin ca transferul bunului imobil expropriabil să aibă loc printr-o altă modalitate (vânzare-cumpărare, schimb, donaţie etc.) trebuie să respecte toate condiţiile de valabilitate, precum şi condiţiile de publicitate prevăzute de lege pentru actul juridic pe care-l încheie.

Pot interveni şi situaţii când părţile cad de acord numai cu privire la modalitatea de transfer cu titlu oneros al bunului (vânzare-cumpărare, schimb) dar nu se înţeleg referitor la natura sau întinderea echivalentului pe care urmează să-l primească proprietarul. Într-o astfel de ipoteză, instanţa de judecată competentă va lua act de înţelegerea părţilor şi va stabili, după caz, întinderea despăgubirii ori echivalentul în natură care se cuvine proprietarului (art.4 din Legea nr.33/1994).

---

[1] Adoptat prin Hotărârea Guvernului României nr.583/1994, publicată în M.Of. nr.271 din 26 septembrie 1994.

2. Bunurile imobile care pot fi expropriate[1]. Art. 2 din Legea nr.33/1994 prevede că pot fi expropriate bunurile imobile proprietatea persoanelor fizice sau persoanelor juridice, precum şi cele aflate în proprietatea privată a comunelor, oraşelor, municipiilor şi judeţelor. Aşadar, sunt expropriabile numai bunurile imobile proprietate privată. Bunurile imobile aflate în proprietate publică, prin însăşi natura sau destinaţia lor, sunt şi pot fi oricând afectate unei utilităţi publice prin actul de putere al autorităţii competente a statului sau unităţii administrativ-teritoriale căreia îi aparţine.

De asemenea, nu pot fi expropriate bunurile imobile aflate în proprietatea privată a statului. Explicaţia este simplă. Statul în calitate de proprietar are dreptul ca, prin puterea sa exprimată de organul competent, să afecteze unei utilităţi publice oricare dintre bunurile imobile pe care le are în proprietate privată. Urmare acestei afectaţiuni, imobilul respectiv încetează a mai fi obiect al dreptului de proprietate privată intrând în sfera bunurilor proprietate publică.

Textul art.2 din Legea nr.33/1994 dispune că sunt expropriabile şi bunurile imobile aflate în proprietatea privată a comunelor, oraşelor, municipiilor şi judeţelor. Apreciem că exproprierea în acest caz intervine numai atunci când utilitatea publică se declară pentru lucrări de interes naţional. Dacă, dimpotrivă, utilitatea publică se declară pentru lucrări de interes local, exproprierea imobilelor proprietate privată a acelei unităţi administrativ-teritoriale nu este necesară, neavând nici o raţiune. Organul competent al comunei, oraşului, municipiului sau judeţului va putea afecta bunul respectiv utilităţii publice pentru lucrări de interes local, ceea ce va avea ca efect trecerea acelui bun din proprietatea privată în proprietatea publică a aceleaşi unităţi administrativ-teritoriale.

---

[1] A se vedea L. Giurgiu, **Consideraţii în legătură cu Legea nr.33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică**, în *Dreptul* nr.2/1995, p.19.

3. Utilitatea publică şi declararea ei. Conform art.3 din Legea nr.33/1994, exproprierea poate fi hotărâtă de instanţele de judecată numai după ce utilitatea publică a fost declarată potrivit normelor legale în materie.

Utilitatea publică se declară pentru lucrări de interes naţional sau pentru lucrări de interes local.

Art.6 din lege enumeră principalele categorii de lucrări de utilitate publică. Enumerarea nu are caracter limitativ.

Pentru lucrările prevăzute în art.6 utilitatea publică se declară de către Guvern, fie de către consiliile judeţene sau Consiliul Local al Municipiului Bucureşti, după cum lucrările sunt de interes naţional ori de interes local. În cazul lucrărilor de interes local care se execută pe teritoriul a două sau mai multe judeţe, utilitatea publică se declară de o comisie compusă din preşedinţii consiliilor judeţene respective. Dacă nu se poate ajunge la un acord, utilitatea publică se declară de Guvern.

Pentru orice alte lucrări decât cele enumerate în art.6 din lege, utilitatea publică se declară, în fiecare caz în parte, prin lege. La fel se procedează, indiferent de natura lucrărilor, atunci când urmează a fi expropriate lăcaşuri de cult, monumente, ansambluri şi situri istorice, cimitire, alte aşezări ori localităţi urbane sau rurale în întregime.

Declararea utilităţii publice se face numai după efectuarea unei cercetări prealabile. Cercetarea prealabilă este în competenţa unor comisii numite de Guvern sau de delegaţia permanentă a consiliului judeţean după cum lucrările care urmează să se realizeze sunt de interes naţional sau de interes local.

Alcătuirea acestor comisii este prevăzută în art.9 din Legea nr.33/1994 şi Regulamentul adoptat prin H.G. nr.583/1994. Procedura de lucru este stabilită prin acelaşi regulament[1].

Cercetarea prealabilă va stabili dacă există elemente care să justifice interesul naţional sau local, avantajele economico-

---

[1] A se vedea art.5-20 din Regulamentul aprobat prin H.G. nr.583/1994.

sociale, ecologice şi de orice altă natură care să justifice şi fundamenteze necesitatea efectuării lucrărilor. De asemenea, se va examina dacă lucrările respective pot sau nu pot fi realizate pe alte căi decât prin expropriere, precum şi dacă acele lucrări se încadrează în planurile de urbanism şi de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii.

Rezultatul cercetării se consemnează într-un proces-verbal care se înaintează Guvernului sau, după caz, consiliului judeţean ori Consiliului Local al Municipiului Bucureşti.

Pe baza rezultatelor cercetării prealabile, Guvernul sau, după caz, consiliul judeţean ori Consiliul Local al Municipiului Bucureşti va adopta actul de declarare a utilităţii publice, care va fi supus publicităţii în condiţiile prevăzute de art.11 din Legea nr.33/1994.

4. Măsuri premergătoare exproprierii. După declararea utilităţii publice, expropriatorul va executa planurile cuprinzând terenurile şi construcţiile propuse pentru expropriere, cu indicarea numelui proprietarilor şi a ofertelor de despăgubire. Expropriator, în înţelesul legii, este Statul prin organismele desemnate de Guvern, pentru lucrările de interes naţional, şi judeţele, municipiile, oraşele şi comunele, pentru lucrările de interes local.

Propunerile de expropriere a imobilelor şi procesul-verbal întocmit de comisia de cercetare prelabilă se notifică persoanelor titulare de drepturi reale asupra imobilelor în cauză, care pot face întâmpinare în termen de 15 zile de la primirea notificării. Întâmpinarea se depune la primarul comunei, oraşului sau municipiului pe al cărui teritoriu se află imobilul.

Întregul dosar alcătuit din documentele întocmite şi eventualele întâmpinări depuse de cei îndreptăţiţi se va înainta Guvernului sau, după caz, consiliului judeţean ori Consiliului Local al Municipiului Bucureşti.

Întâmpinările vor fi soluţionate în termen de 30 de zile de către o comisie constituită în acest scop. În alcătuirea comisiilor intră, printre alţii, şi 3 proprietari de imobile din comuna, oraşul sau municipiul în care sunt situate imobilele propuse pentru

expropriere. Nu pot face parte din comisie proprietarii imobilelor care sunt în cauză, rudele şi afinii lor până la al patrulea grad inclusiv.

Hotărârea comisiei se adoptă prin vot secret şi poate avea ca rezulat evaluarea sau respingerea propunerilor făcute de către expropriator. Hotărârea se motivează şi se comunică părţilor în termen de 15 zile de la adoptare.

Dacă propunerile expropriatorului sunt respinse, acesta are posibilitatea să revină cu noi propuneri, în urma refacerii corespunzătoare a planurilor.

În situaţia în care şi noile propuneri sunt respinse, expropriatorul, proprietarul şi titularii altor drepturi reale asupra imobilului propus pentru expropriere pot introduce o contestaţie împotriva hotărârii comisiei la curtea de apel în raza de competenţă a căreia este situat imobilul. Contestaţia se poate introduce în termen de 15 zile de la comunicarea hotărârii comisiei, potrivit prevederilor Legii nr.29/1990 a contenciosului administrativ. Contestaţia este scutită de taxă de timbru şi se va soluţiona cu precădere şi de urgenţă.

5. Exproprierea şi stabilirea despăgubirilor. Soluţionarea cererilor de expropriere este de competenţa tribunalului în raza căruia este situat imobilul propus pentru expropriere.

Tribunalul este sesizat de către expropriator. Preşedintele tribunalului va fixa termen de judecată şi va dispune citarea proprietarului, altor titulari de drepturi reale, posesorului şi a oricăror persoane cunoscute care pot justifica un interes legitim în legătură cu imobilul. Soluţionarea cererii de expropriere se face cu participarea obligatorie a procurorului.

Instanţa va verifica dacă sunt întrunite condiţiile prevăzute de lege pentru expropriere. Dacă acestea sunt îndeplinite va stabili întinderea despăgubirilor la care are dreptul proprietarul imobilului şi sumele care se cuvin posesorului şi titularilor altor drepturi reale.

Hotărârea pronunțată este supusă căilor de atac potrivit dreptului comun, adică apelului şi recursului[1].

În cazul în care părțile se învoiesc în fața instanței asupra exproprierii şi întinderii despăgubirilor, aceasta va lua act de învoiala părților şi va pronunța o hotărâre definitivă şi irevocabilă.

Atunci când părțile sau unele dintre acestea se învoiesc cu privire la expropriere, dar nu se înțeleg referitor la întinderea despăgubirilor, instanța va lua act de învoială şi va proceda la stabilirea despăgubirilor.

În ipoteza când părțile nu se pot pune de acord cu privire la despăgubiri, pentru stabilirea întinderii lor, instanța va constitui o comisie alcătuită din trei experți - unul desemnat de expropriator, unul numit de instanță şi al treilea desemnat de proprietarul imobilului şi de celelalte persoane care au dreptul la despăgubiri.

Despăgubirea se compune din valoarea reală a imobilului şi din prejudiciul cauzat proprietarului sau altor persoane îndreptățite . La calculul întinderii despăgubirilor, experții şi instanța vor ține seama de prețul cu care se vând, în mod obişnuit, imobilele de acelaşi fel, în aceeaşi localitate, la data încheierii raportului de expertiză, precum şi de daunele cauzate proprietarului sau, după caz, altor persoane îndreptățite, pe baza dovezilor prezentate.

În raportul de expertiză se vor stabili despăgubirile cuvenite proprietarului separat de cele care se cuvin titularilor de alte drepturi reale asupra imobilului.

Primind rezultatul expertizei, instanța îl va compara cu oferta expropriatorului şi cu pretențiile formulate de proprietarul imobilului şi, atunci când este cazul, cu pretențiile altor persoane şi va hotărî asupra întinderii despăgubirilor. Despăgubirea stabilită de instanță nu poate fi mai mică decât cea oferită de expropriator şi nici mai mare decât cea solicitată de proprietar şi alte persoane interesate.

---

[1] În acelaşi sens, a se vedea L. Giurgiu, **op.cit.**, p.22-23.

6. Efectele exproprierii. Exproprierea produce următoarele efecte:

a) imobilul expropriat trece în proprietate publică şi intră în patrimoniul expropriatorului liber de orice sarcini[1], în temeiul hotărârii judecătoreşti rămasă definitivă şi irevocabilă. Momentul intrării imobilului în patrimoniul exproprietarului coincide cu momentul îndeplinirii tuturor obligaţiilor stabilite în sarcina sa prin hotărârea de expropriere pronunţată de instanţa de judecată;

b) se sting drepturile reale principale derivate din dreptul de proprietate - uzufruct, uzul, abitaţie şi superficie - precum şi servituţile stabilite prin fapta omului în măsura în care devin incompatibile cu situaţia naturală şi juridică a obiectivului urmărit prin expropriere. De asemenea, se sting dreptul de concesiune şi dreptul de folosinţă constituite asupra imobilului expropriat;

c) dreptul de ipotecă şi privilegiul imobiliar special care grevează bunul imobil expropriat se strămută de drept asupra despăgubirii stabilită de instanţa de judecată sau prin acordul părţilor. Astfel, art.28 alin.2 din Legea nr.33/1994 reglementează un caz de subrogaţie legală cu titlu particular;

d) se sting orice drepturi personale dobândite de alte persoane asupra imobilului expropriat, cum ar fi cele născute din contractul de locaţiune sau din contractul de comodat. Cu toate acestea, dacă exproprierea are ca obiect clădiri cu destinaţie de locuinţă, evacuarea persoanelor care le ocupă legal, nu se va putea face decât după asigurarea de către expropriator a spaţiului de locuit, potrivit legii, la cererea persoanelor respective;

e) naşterea unui drept de creanţă în favoarea persoanelor stabilite în hotărârea instanţei de judecată asupra despăgubirilor acordate ca o consecinţă a exproprierii imobilului. Dreptul de creanţă se naşte pe data rămânerii definitive a hotărârii judecătoreşti şi devine exigibil la data stabilită de părţi sau, în caz

---

[1] A se vedea Fl. Baias, B. Dumitrache, **Discuţii pe marginea Legii nr.33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică**, în *Dreptul* nr.4/1995, p.27.

contrar, la termenul de plată stabilit de instanță. Atunci când termenul de plată este stabilit de instanță, el nu poate fi mai mare de 30 de zile de la data rămânerii definitive a hotărârii de expropriere.

Eliberarea titlului executoriu şi punerea în posesie a expropriatorului se realizează numai pe baza unei încheieri a tribunalului, prin care se constată îndeplinirea obligațiilor privind plata despăgubirilor, dar nu mai târziu de 30 de zile de la achitarea acestora.

Atunci când exproprierea are ca obiect terenuri cultivate sau cu plantații, punerea în posesie a expropriatorului asupra lor va avea loc numai după ce recolta a fost culeasă, în afară de situația când valoarea recoltei neculese a fost inclusă în calculul despăgubirilor. Totuşi, în caz de extremă urgență, impusă de executarea imediată a unor lucrări ce interesează apărarea țării, ordinea publică şi siguranța națională sau în caz de calamități naturale, instanța poate dispune prin hotărâre punerea imediată în posesie, cu obligația expropriatorului de a consemna în termen de 30 de zile, pe numele expropriatului, sumele stabilite cu titlu de despăgubiri.

Art.34 din Legea nr.33/1994 reglementează un drept prioritar la închirierea imobilului expropriat în favoarea fostului proprietar, în cazul în care expropriatorul s-a hotărât să-l închirieze pentru perioada de timp dintre punerea sa în posesie şi momentul utilizării lui în scopul executării lucrării sau lucrărilor pentru care s-a hotărât exproprierea.

7. Dreptul proprietarului expropriat de a cere şi obține retrocedarea imobilului care a făcut obiectul exproprierii şi dreptul de preemțiune la cumpărarea imobilului de la expropriator. Art.35-37 din Legea nr.33/1994 reglementează două drepturi în favoarea proprietarului imobilului expropriat: dreptul de a cere şi obține retrocedarea imobilului expropriat şi dreptul de preemțiune la cumpărarea imobilului în ipoteza în care expropriatorul s-a hotărât să-l înstrăineze.

tribunalul va putea hotărî retrocedarea imobilului, în schimbul plății unui preț. Prețul imobilului se va stabili în aceleași condiții în care s-a stabilit întinderea despăgubirii atunci când s-a dispus exproprierea și nu poate fi mai mare decât despăgubirea actualizată.

Dreptul de preemțiune la cumpărarea imobilului este recunoscut fostului proprietar în situația în care lucrările pentru a căror executare s-a dispus exproprierea nu au fost începute și realizate și expropriatorul s-a hotărât să înstrăineze imobilul. Evident că hotărârea expropriatorului de a înstrăina imobilul se întemeiază pe împrejurarea că din anumite motive renunță la executarea lucrărilor respective.

Într-o astfel de situație expropriatul are un drept prioritar la cumpărarea imobilului. Prețul de cumpărare nu poate fi mai mare decât despăgubirea actualizată. În acest scop, expropriatorul este obligat să comunice în scris fostului proprietar oferta sa de înstrăinare. Titularul dreptului de preemțiune îl poate exercita în termen de 60 de zile. Termenul curge de la data primirii comunicării trimisă de expropriator.

Dreptul de preemțiune nu se confundă cu dreptul prioritar la cumpărare. Dreptul de preemțiune se naște direct din lege, fiind prevăzut expres și imperativ. Dimpotrivă, dreptul prioritar la cumpărare este de natură contractuală, născându-se dintr-un pact de preferință. De aceea, terminologia utilizată de legiuitor în art.37 din Legea nr.33/1994 ni se pare nepotrivită deoarece se prevede că fostul proprietar "are un drept prioritar" la cumpărare. În realitate, se consacră un drept de preemțiune.

Comunicarea făcută fostului proprietar de către expropriator a hotărârii sale de a înstrăina imobilul are valoarea unei oferte ferme de vânzare, fiind irevocabilă în termenul de 60 de zile stabilit de lege. Dacă fostul proprietar nu răspunde expropriatorului în acest termen sau îi aduce la cunoștință că nu dorește să cumpere imobilul, expropriatorul este liber să-l înstrăineze altei persoane.

Contractul de înstrăinare a imobilului încheiat de expropriator cu încălcarea dreptului de preemțiune, în opinia noastră, este lovit de nulitate relativă. Aceasta pentru faptul că norma imperativă prin care se instituie

dreptul de preemțiune a fost adoptată pentru apărarea unui interes particular al fostului proprietar, a cărui existență este prezumată de lege.

§ 4. Structura generală a dreptului de proprietate

1. Criterii. Urmare transformărilor politice, economice și juridice care au avut loc în țara noastră după abolirea regimului comunist, dreptul de proprietate a fost supus unei restructurări radicale. Fostul drept de proprietate socialistă - de stat și cooperatistă - s-a transformat în principal în drept de proprietate privată. Unele bunuri care s-au aflat în proprietate socialistă de stat au devenit proprietate publică.

Structura actuală a dreptului de proprietate poate fi stabilită și evidențiată numai pornind de la anumite criterii:

a) *după subiectele dreptului de proprietate* distingem: dreptul de proprietate al persoanelor fizice și dreptul de proprietate al persoanelor juridice;

b) *după modurile de dobândire* evidențiem:

- dreptul de proprietate dobândit prin acte juridice și dreptul de proprietate dobândit prin fapte juridice;

- dreptul de proprietate dobândit în raporturile dintre vii și dreptul de proprietate dobândit pentru cauză de moarte;

- dreptul de proprietate originară dobândit prin moduri originare de dobândire a proprietății și dreptul de proprietate derivată dobândit prin acte juridice translative de proprietate;

c) *după cum dreptul de proprietate nu este sau este afectat de modalități*, el poate fi:

- drept de proprietate pur și simplu, care are ca titular exclusiv o singură persoană asupra unuia și aceluiași bun și este dobândit de către proprietarul actual în mod sigur și ireversibil;

- drept de proprietate afectat de modalități, care poate fi drept de proprietate comună, drept de proprietate rezolubilă sau revocabilă și drept de proprietate anulabilă;

d) *după regimul său juridic*, dreptul de proprietate se prezintă sub două forme: dreptul de proprietate publică şi dreptul de proprietate privată. Aceste două forme ale dreptului de proprietate sunt consacrate expres în art.135, pct.2 din Constituţie, unde se prevede: *"Proprietatea este publică sau privată"*. Pe măsura implementării şi dezvoltării economiei de piaţă, proprietatea privată devine forma dominantă a dreptului de proprietate. Dimpotrivă, proprietatea publică urmează să aibă o sferă mai restrânsă şi o pondere secundară în raport cu proprietatea privată.

2. Dreptul de proprietate privată[1]. Prin dreptul de proprietate privată, în sensul larg al cuvântului, înţelegem dreptul de proprietate particulară aparţinând persoanelor fizice şi persoanelor juridice de tip particular, dreptul de proprietate al societăţilor comerciale cu capital integral sau majoritar de stat şi dreptul de proprietate privată al statului, unităţilor administrativ-teritoriale şi al persoanelor juridice înfiinţate de autorităţile centrale ale statului sau de autorităţile locale, cum sunt regiile autonome.

Dreptul de proprietate privată are ca obiect toate categoriile de bunuri apropriate de către oricare subiect de drept civil, persoană fizică sau persoană juridică, cu excepţia bunurilor care se află în proprietate publică. Proprietatea privată este supusă regimului juridic de drept comun, fără deosebire, în măsura în care prin lege nu se prevede altfel. Art.41 din Constituţie prevede: *"Proprietatea privată este ocrotită în mod legal de lege, indiferent de titular"*.

Regimul de protecţie juridică a dreptului de proprietate privată este egal, chiar dacă titularul său este statul. Aşa cum s-a arătat în doctrina juridică interbelică, domeniul privat al statului este format în genere din bunuri pe care "statul le stăpâneşte ca orice proprietar particular, adică de

---

[1] A se vedea E. Safta Romano, DREPTUL DE PROPRIETATE PRIVATĂ ŞI DREPTUL DE PROPRIETATE PUBLICĂ ÎN ROMÂNIA, Edit. "Graphix", Iaşi, 1993, p.82-92.

care se foloseşte, care îi produc venituri şi pe care de obicei le poate înstrăina. Aceste bunuri nu sunt afectate uzului public. Ele nu se deosebesc de bunurile particularilor decât prin aceea că proprietarul lor este statul, judeţul sau comuna în loc de a fi o persoană particulară"[1].

Aceasta înseamnă că, de regulă, bunurile proprietatea privată a statului şi unităţilor administrativ teritoriale sunt alienabile, prescriptibile şi chiar sesizabile pentru datoriile regiilor autonome şi instituţiilor publice care le au în patrimoniu. În schimb, ele nu pot fi sechestrate şi urmărite pentru datoriile statului şi unităţilor administrativ-teritoriale, care sunt întotdeauna subiecte de drept solvabile. Datoriile acestor persoane juridice se înscriu în bugetul de stat sau în bugetele locale pentru a fi plătite.

3. Precizare. Lucrarea noastră are ca subiect de analiză întreaga problematică a dreptului de proprietate privată şi a drepturilor reale principale derivate din acest drept de proprietate.

Spre deosebire de dreptul de proprietate privată căruia i se aplică regimul juridic de drept comun prevăzut de Codul civil şi de alte acte normative, dreptul de proprietate publică se caracterizează printr-un regim juridic special, derogator. De aceea, analiza dreptului de proprietate publică, sub toate aspectele sale mai importante, o vom realiza în capitolul care urmează. Astfel, va fi posibil ca în celelalte capitole să ne referim exclusiv la regimul juridic al dreptului de proprietate privată şi al drepturilor reale principale derivate din acest drept.

---

[1] C. Hamangiu, I. Rosetti Bălănescu, Al. Băicoianu, **op.cit.**, p.918.

analiza dreptului de proprietate publică, sub toate aspectele sale mai importante, o vom realiza în capitolul care urmează. Astfel, va fi posibil ca în celelalte capitole să ne referim exclusiv la regimul juridic al dreptului de proprietate privată şi al drepturilor reale principale derivate din acest drept.

BCU IASI / CENTRALA UNIVERSITY LIBRARY

Capitolul III

DREPTUL DE PROPRIETATE PUBLICĂ

Secţiunea a I-a
REGLEMENTARE. SUBIECTE. DEFINIŢIE. CARACTERE. DETERMINAREA DOMENIULUI PUBLIC

§ 1. Reglementare. Subiecte

1. Reglementare. Aşa cum arătam atunci când am enunţat formele dreptului de proprietate în ţara noastră, Constituţia din 1991, în art.135 alin.2 prevede lapidar: *„Proprietatea este publică sau privată"*. La punctul 3 al aceluiaşi articol se dispune: *„Proprietatea publică aparţine statului sau unităţilor administrativ-teritoriale"*.

În art.135, alin.4 al Constituţiei sunt enumerate principalele categorii de bunuri care alcătuiesc obiectul dreptului de proprietate publică. Astfel, potrivit acestui text constituţional: *„Bogăţiile de orice natură ale subsolului, căile de comunicaţie, spaţiul aerian, apele cu potenţial energetic, valorificabil şi acelea ce pot fi folosite în interes public, plajele, marea teritorială, resursele naturale ale zonei economice şi ale platoului continental, precum şi alte bunuri stabilite de lege, fac obiectul exclusiv al proprietăţii publice"*.

Dispoziţiile constituţionale se completează cu prevederile: art.475 alin.2, art.476-478, art.499, art.1310 şi art.1844 C.civ.; art.4-5 şi art.34 din Legea nr.18/1991; art.72, art.74 din Legea nr.69/1991 a administraţiei publice locale[1].

2. Subiectele dreptului de proprietate publică. Potrivit art.135 pct.3 din Constituţie: *„Proprietatea publică aparţine statului*

[1] Publicată în M.Of. nr.238 din 28 noiembrie 1991.

sau unităților administrativ-teritoriale". De asemenea, conform art.4 alin.2 din Legea nr.18/1991, cu referire la terenurile proprietate publică: „*Domeniul public poate fi de interes național, caz în care proprietatea asupra sa, în regim de drept public, aparține statului, sau de interes local, caz în care proprietatea, de asemenea, în regim de drept public, aparține comunelor, orașelor, municipiilor sau județelor*".

Din economia dispozițiilor constituționale și a celorlalte acte normative care cuprind norme incidente în această problemă rezultă că titularii dreptului de proprietate publică sunt:

a) statul asupra bunurilor din domeniul public de interes național;

b) unitățile administrativ-teritoriale (comuna, orașul, municipiul sau județul) asupra bunurilor din domeniul public de interes local.

Menționăm că statul și unitățile administrativ-teritoriale sunt și titulari ai dreptului de proprietate privată. Dreptul de proprietate privată are ca obiect bunurile care alcătuiesc domeniul privat al statului și unităților administrativ-teritoriale. Acest drept de proprietate are însă un regim de drept privat.

§ 2. Definiția și caracterele dreptului de proprietate publică

3. Definiție. Enunțarea caracterelor dreptului de proprietate publică[1]. Dreptul de proprietate publică este acel drept de proprietate asupra bunurilor din domeniul public de interes național și din domeniul public de interes local aparținând statului și unităților sale administrativ-teritoriale, care se exercită în regim de drept public, fiind inalienabil, imprescriptibil și insesizabil.

Așa cum rezultă din definiția de mai sus, dreptul de proprietate publică prezintă anumite caractere juridice proprii, specifice, care-l deosebesc, sub aspectul regimului juridic, față de

[1] A se vedea Safta Romano, op.cit., p.93-100.

dreptul de proprietate privată, indiferent de titular. Aceste caractere sunt prevăzute expres de lege sau rezultă din analiza unor texte legale. Astfel, art.135, pct.5 din Constituție prevede: *„Bunurile proprietate publică sunt inalienabile"*. De asemenea, art.74 alin.1 din Legea nr.69/1991, într-o formulare completă și clară, dispune: *„Bunurile ce fac parte din domeniul public sunt inalienabile, imprescriptibile și insesizabile"*. În completare, cu privire la terenuri, reproducem textul art.5 alin.2 din Legea nr.18/1991, în care se precizează: *„Terenurile care fac parte din domeniul public sunt scoase din circuitul civil, dacă prin lege nu se prevede altfel. Dreptul de proprietate asupra lor este imprescriptibil"*.

Așadar, se poate constata că dreptul de proprietate publică se particularizează prin trei caractere, fiind: inalienabil, imprescriptibil și insesizabil. Toate cele trei caractere au fost analizate în literatura de specialitate[1].

4. Dreptul de proprietate publică este inalienabil. Prin caracterul inalienabil al dreptului de proprietate publică se înțelege că bunurile care fac obiectul său sunt scoase din circuitul civil; ele nu pot fi înstrăinate pe cale voluntară, prin acte juridice

---

[1] A se vedea E. Safta Romano, DREPTUL DE PROPRIETATE PRIVATĂ ȘI PUBLICĂ ÎN ROMÂNIA, Edit. „Graphix", Iași, 1993, p.95-96; L. Pop, DREPT CIVIL. DREPTURILE REALE PRINCIPALE, Edit. „Cordial", Cluj-Napoca, 1993, p.42-43; A. Iorgovan, DREPT ADMINISTRATIV, TRATAT ELEMENTAR, vol.III, Edit. „Proarcadia", București, 1993, p.85-89; A. Trăilescu, **Competența decizională cu privire la bunurile din patrimoniul unităților administrativ-teritoriale**, în *Dreptul* nr.9/1992, p.65; L. Frențescu, **Noțiunile de domeniu public și domeniu privat al statului. Conținut și regim juridic**, în *Dreptul* nr.10-11/1993, p.45-47; I. Filipescu, **Domeniul public și privat al statului și al unităților administrativ-teritoriale**, în *Dreptul* nr.5-6/1994, p.79-80; I. Adam, **Noțiunea și natura domeniului public, domeniului privat și proprietății private**, în *Dreptul* nr.8/1994, p.30-31; L. Giurgiu, **Considerații în legătură cu domeniul public**, în *Dreptul* nr.8/1995, p.40-42.

civile, şi nici pe cale forţată, prin expropriere. Ba mai mult, este interzisă şi dezmembrarea dreptului de proprietate prin constituirea de drepturi reale derivate cum sunt: uzufructul, uzul, abitaţia, servituţile propriu-zise şi superficia. De asemenea, bunurile proprietate publică nu pot fi gajate şi ipotecate.

Actele juridice care s-ar încheia cu încălcarea caracterului inalienabil al dreptului de proprietate publică sunt lovite de nulitate absolută.

Mai subliniem că bunurile proprietate publică, în principiu, nu sunt supuse privatizării[1]. De la această regulă, există o singură excepţie, prevăzută expres de lege. Astfel, art.41 alin.1 din Legea nr.18/1991 prevede că anumite terenuri cu vegetaţie forestieră, care au aparţinut persoanelor fizice şi au fost trecute în proprietatea statului prin efectul unor legi speciale, se restituie, la cerere, foştilor proprietari sau moştenitorilor acestora, într-o suprafaţă egală, dar nu mai mult de un hectar.

5. Dreptul de proprietate publică este imprescriptibil. Dreptul de proprietate publică este imprescriptibil extinctiv şi achizitiv. Imprescriptibilitatea sub aspect extinctiv se exprimă prin faptul că acţiunea în revendicarea dreptului de proprietate publică poate fi introdusă oricând şi, prin urmare, dreptul la acţiune în sens material nu se stinge, indiferent cât timp nu a fost exercitat.

Sub aspect achizitiv, prin imprescriptibilitate înţelegem că bunurile aflate în proprietate publică nu pot fi dobândite în proprietate privată de către nici o altă persoană prin uzucapiune, în cazul imobilelor, şi prin posesie de bună-credinţă, în cazul mobilelor.

Imprescriptibilitatea dreptului de proprietate publică este prevăzută expres şi în art.1844 C. civ., unde se dispune: *„Nu se poate prescrie domeniul lucrurilor care din natura lor proprie sau*

---

[1] A se vedea Curtea Supremă de Justiţie, secţ. civ., dec. nr.1104/1994, în *Dreptul*, nr.7/1994, p.86.

printr-o declarație a legii, nu pot fi obiecte de proprietate privată, ci sunt scoase afară din comerț"[1].

6. Dreptul de proprietate publică este insesizabil. Fiind inalienabile, bunurile aflate în proprietatea publică a statului sau unităților administrativ-teritoriale sunt și insesizabile, în sensul că nu pot fi urmărite de către creditorii proprietarului sau ai persoanelor care le posedă pe temeiul dreptului real de administrare ori cu orice alt titlu. Și este firesc să fie așa, deoarece dacă astfel de bunuri ar putea fi urmărite de creditori, s-ar ocoli și înfrânge regula inalienabilității lor. Urmărirea silită are drept consecință vânzarea bunurilor debitorului și din prețul obținut se realizează creanțele urmăritorilor.

§ 3. Domeniul public.Noțiune.Determinarea sferei bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publică. Delimitarea bunurilor proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale față de bunurile proprietate publică a statului

7. Domeniul public al statului și unităților administrativ-teritoriale. Sintagma „domeniu public" are două înțelesuri: unul larg și altul restrâns sau propriu-zis.

Prin domeniu public, lato sensu, așa cum s-a arătat înțelegem toate bunurile care sunt obiecte ale dreptului de proprietate publică, precum și bunurile proprietate privată care prin natura lor ori în temeiul unei dispoziții exprese a legii trebuie păstrate și transmise generațiilor viitoare, reprezentând valori destinate uzului public sau folosirii lor în interes public[2]. Bunurile proprietate privată care fac parte din domeniul public în sensul larg al cuvântului, datorită importanței lor pentru întreaga

---

[1] În același sens a se vedea: art.74 alin.1 din Legea nr.69/1991; art.5 alin.2 din Legea nr.18/1991.

[2] A se vedea: A. Iorgovan, **op.cit.**, p.53; L. Giurgiu, **op.cit.**, p.34-40.

societate, sunt supuse, prin lege, cel puțin în parte, unui regim juridic de drept public, cum sunt: bisericile, catedralele, alte lăcașuri de cult, bunurile din patrimoniul cultural național[1], bunurile din fondul arhivistic național etc.

Astfel definit, domeniul public, în sens larg, prezintă următoarele trăsături specifice[2]:

a) bunurile care alcătuiesc domeniul public, prin natura lor ori printr-o dispoziție expresă a legii, intră în categoria celor care trebuie conservate, apărate și transmise generațiilor viitoare;

b) aceste bunuri sunt valori de importanță generală, în sensul că aparțin patrimoniului natural, cultural, istoric, documentar, științific etc. sau, după caz, sunt destinate uzului public sau folosirii lor în interes public;

c) regimul juridic al bunurilor din domeniul public, indiferent de proprietarul lor, este în întregime sau preponderent de drept administrativ sau public.

Legat însă de analiza dreptului de proprietate publică ne interesează cea de a doua accepțiune a colocuțiunii „domeniu public". Astfel, stricto sensu, prin domeniu public înțelegem numai bunurile care alcătuiesc obiectul dreptului de proprietate publică al statului și unităților administrativ teritoriale. La aceste bunuri se adaugă și serviciile publice. Urmează că, în acest înțeles, putem vorbi de domeniul public al statului și unităților administrativ teritoriale.

8. **Determinarea sferei bunurilor care alcătuiesc domeniul public al statului și unităților administrativ-teritoriale și sunt deci obiecte ale dreptului de proprietate publică.** Bunurile aflate în proprietate publică alcătuiesc domeniul public al statului și unităților administrativ teritoriale. Celelalte bunuri aparținând acelorași titulari sunt proprietatea privată a acestora, alcătuind

---

[1] A se vedea Ordonanța Guvernului nr.68/1994 privind protejarea patrimoniului cultural național, în M.Of. nr.247 din 31 august, 1994.

[2] A se vedea A. Iorgovan, op.cit., p.55.

domeniul privat al statului şi unităţilor administrativ-teritoriale; regimul lor juridic este, cu unele derogări prevăzute de lege, cel de drept comun, similar cu regimul juridic al bunurilor proprietate privată ai cărei titulari sunt persoanele juridice de tip privat şi persoanele fizice.

Aşa fiind, se pune problema determinării sferei bunurilor care sunt obiecte ale dreptului de proprietate publică şi deci fac parte din domeniul public al statului şi unităţilor administrativ teritoriale[1].

Analiza reglementărilor în vigoare, ne permite să constatăm că, în primul rând, sunt obiecte ale dreptului de proprietate publică acele categorii de bunuri care sunt enumerate expres în lege. Art.135, pct. 4 al Constituţiei prevede: *„Bogăţiile de orice natură ale subsolului, căile de comunicaţie, spaţiul aerian, apele cu potenţial energetic valorificabil şi acelea ce pot fi folosite în interes public, plajele, marea teritorială, resursele naturale ale zonei economice şi ale platoului continental, precum şi alte bunuri stabilite de lege, fac obiectul exclusiv al proprietăţii publice"*. Textul constituţional este clar. Toate bunurile enumerate sunt exclusiv în proprietate publică. Textul însă cuprinde şi o normă de trimitere, prevăzându-se că sunt obiecte ale dreptului de proprietate publică şi alte bunuri stabilite de lege.

În completarea prevederii constituţionale, care face trimitere la lege, mai trebuie să avem în vedere unele dispoziţii ale Codului civil, ale Legii nr.18/1991, precum şi ale altor acte normative.

---

[1] În legătură cu criteriile propuse pentru determinarea bunurilor proprietate publică, a se vedea: A. Iorgovan, **op.cit.**, p.69-78; L. Frenţescu, **op.cit.**, p.41-44; E. Safta Romano, **op.cit.**, p.96-100; L. Pop, **op.cit.**, p.40-42; I. Filipescu, **op.cit.**, p. 77-78; I. Adam, **op.cit.**, p.32-33; J-M Auby, P. Bon, DROIT ADMINISTRATIF DES BIENS, Précis Dalloz, Paris, 1993, p.16-22; Ph. Godfrin, DROIT ADMINISTRATIF DES BIENS, Mason Paris-Milan-Barcelone, 1994, p.17-28; Yves Brard, DOMAINES PUBLIC ET PRIVÉ DES PERSONNES PUBLIQUES, Dalloz, Paris, 1994, p.3-22.

Codul civil cuprinde câteva texte referitoare la bunurile care sunt obiecte ale dreptului de proprietate publică, în Cartea a II-a, titlul I, capitolul III, intitulat „Despre bunuri în raportul lor cu cei care le posedă", art.475-478.

Textele sunt lipsite de claritate şi imprecise, făcându-se referiri la aşa-zisele „bunuri care nu sunt ale particularilor", categorie în care sunt incluse bunuri din domeniul public împreună cu unele bunuri din domeniul privat al persoanelor de drept public. Art.476 C.civ. prevede: *„Drumurile mari, drumurile mici şi ulițele care sunt în sarcina statului, fluviile şi râurile navigabile sau plutitoare, țărmurile, adăugirile către mal, şi locurile de unde s-a retras apa mării, porturile naturale sau artificiale, malurile unde trag vasele şi îndeobşte toate părțile din pământul României, care nu sunt proprietate particulară, sunt considerate dependințe ale domeniului public".* Art.477 C.civ. dispune: *„Toate averile vacante şi fără stăpân, precum şi ale persoanelor care mor fără moştenitori sau ale căror moşteniri sunt lepădate, sunt ale domeniului public".* Şi în sfârşit, art.478 C.civ. enumeră unele bunuri din domeniul public militar: *„Porțile, zidurile, şanțurile, întăriturile pieților de război şi ale fortăreților fac şi ele parte din domeniul public".*

Legea nr.18/1991, prin art.5, alin.1, enumeră categoriile de terenuri care intră în domeniul public, dispunând: *„Aparțin domeniului public terenurile pe care sunt amplasate construcții de interes public, piețe, căi de comunicații, rețele stradale şi parcuri publice, porturi şi aeroporturi, terenurile cu destinație forestieră, albiile râurilor, cuvetele lacurilor de interes public, fundul apelor maritime interioare şi al mării teritoriale, țărmurile Mării Negre, inclusiv plajele, terenurile pentru rezervații naturale şi parcuri naționale, monumentele, ansamblurile şi siturile arheologice şi istorice, monumentele naturii, terenurile pentru nevoile apărării sau pentru orice alte folosințe care, potrivit legii, sunt de domeniul public ori care, prin natura lor, sunt de uz sau interes public".* De asemenea, art.34 din aceeaşi lege, în alin.2, prevede: *„Terenurile*

proprietate de stat administrate de institutele şi staţiunile de cercetări ştiinţifice, destinate cercetării şi producerii de seminţe şi material săditor din categorii biologice superioare şi animalelor de rasă, aparţin domeniului public şi rămân în administrarea acestora", iar în alin.3: *„Dispoziţiile alineatului precedent se aplică şi terenurilor proprietate de stat folosite, la data prezentei legi, de unităţile de învăţământ cu profil agricol sau silvic şi care trec în administrarea acestora".*

Şi în sfârşit, mai este necesar să reţinem câteva dispoziţii ale Legii nr.56/1992 privind frontiera de stat a României. Potrivit art.4 lit.a din această lege, fâşia de protecţie a frontierei de stat face parte din domeniul public; lăţimea ei este de 20 metri de la frontieră în interiorul teritoriului ţării. Administrarea fâşiei de protecţie a frontierei aparţine, prin lege, grănicerilor. Totodată se prevede că imobilele aflate în punctele de trecere a frontierei fac parte din domeniul public şi sunt administrate de Ministerul de Interne sau de către alte organe centrale.

După cum se poate observa, enumerarea bunurilor proprietate publică în textele legale reproduse mai sus nu este limitativă. Ba mai mult, textele Codului civil referitoare la această categorie de bunuri sunt confuze. De aceea, se pune întrebarea legitimă, care este criteriul pe baza căruia se poate stabili dacă anumite bunuri proprietatea statului sau unităţilor administrativ-teritoriale, altele decât cele prevăzute expres de lege, fac sau nu parte din domeniul public.

Doctrina juridică din ţara noastră, anterioară regimului comunist, având ca bază discuţiile şi soluţiile propuse în literatura de specialitate din ţările occidentale, a încercat să dea răspuns la această întrebare[1]. S-au conturat mai multe opinii[2]. După unii, ar

---

[1] Pentru analiza acestor discuţii, a se vedea: A. Iorgovan, **op.cit.**, p.24-27; L. Frenţescu, **op.cit.**, p.41-44; I. Filipescu, **op.cit.**, p.77-78; I. Adam, **op.cit.**, p.32-33.

[2] A se vedea: C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu, TRATAT DE DREPT CIVIL, vol.I, Bucureşti, 1928, p.919-921; M.G.

trebui avut în vedere criteriul naturii bunurilor. Astfel, fac parte din domeniul public al statului toate bunurile care prin natura lor nu sunt susceptibile de proprietate privată[1]. Alți autori au susținut că în această categorie pot fi incluse numai acele bunuri care sunt afectate unui serviciu public[2]. Şi într-o ultimă opinie, s-a spus că sunt obiecte ale dreptului de proprietate publică acele bunuri care sunt afectate „la uzul direct al întregului public" şi „nu la realizarea unui serviciu public sau de utilitate publică"[3]. Cu alte cuvinte, ar fi vorba doar de bunurile de folosință generală, cum sunt: drumurile, străzile, parcurile, podurile, piețele etc.

În prezent, pentru stabilirea unor criterii cuprinzătoare în scopul determinării bunurilor aflate în proprietate publică, altele decât cele declarate ca atare prin lege, este necesar să avem în vedere câteva reglementări postrevoluționare. Astfel, Legea nr.18/1991, în art.4, alin. ultim, prevede: *„terenurile din domeniul public sunt afectate unei utilități publice"*, iar în art.5 alin.1, parte finală, după ce sunt enumerate, terenurile declarate prin lege ca făcând parte din domeniul public, se precizează că intră în această categorie şi alte terenuri care *„prin natura lor, sunt de uz sau interes public"*. Mai trebuie avută în vedere şi prevederea art.72 din Legea nr.69/1991, unde se dispune: *„Aparțin domeniului public de interes local sau județean toate bunurile care, potrivit legii sau prin natura lor, sunt de uz sau interes public şi nu au fost declarate de interes național"*.

Rarincescu, CURS ELEMENTAR DE DREPT CIVIL ROMÂN, vol.I, Bucureşti, 1946, p.60.

[1] A se vedea C. Hamangiu, I.Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu, op.cit., p.919.

[2] A se vedea D. Alexandresco, EXPLICAȚIUNEA TEORETICĂ ŞI PRACTICĂ A DREPTULUI CIVIL ROMÂN, vol. III, partea a I-a, Bucureşti, 1909, p.211-212.

[3] A se vedea C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu, op.cit., p.920.

În concluzie, sunt obiecte ale dreptului de proprietate publică: bunurile declarate ca atare de lege, prin dispoziții exprese; bunurile care prin natura lor sunt „bunuri de uz public" și bunurile care prin natura lor sunt „bunuri de interes public".

Bunurile de „uz public" sunt acele bunuri care prin natura lor sunt de folosință generală cum ar fi: piețele, podurile, fântânile, parcurile publice, cimitirele etc. La aceste bunuri au acces toți membrii societății.

Bunurile de „interes public" sunt acele bunuri care prin natura lor sunt destinate pentru a fi folosite sau exploatate în cadrul unui serviciu public, pentru realizarea unor activități care interesează întreaga societate sau o colectivitate, fără a avea acces la folosința lor concretă și nemijlocită orice persoană sau toate persoanele cum sunt: căile ferate, rețelele de distribuire a energiei electrice, dotările tehnico-edilitare, clădirile școlilor și spitalelor, teatrele și muzeele statului, bibliotecile de stat, clădirile autorităților statului și altor instituții de stat, cazărmile, arsenalele etc.

Încadrarea unor asemenea bunuri în categoria celor de „uz public" ori de „interes public" se face, în funcție de natura și afectațiunea lor, de către organele de stat sau, după caz, ale unitățile administrativ-teritoriale, potrivit competenței lor legale.

Sfera obiectelor dreptului de proprietate publică poate suferi modificări prin lărgirea sau restrângerea ei. Aceasta înseamnă că unele bunuri care în prezent sunt proprietate privată pot deveni proprietate publică prin expropriere sau prin trecerea unor bunuri din domeniul privat al statului ori unităților administrativ-teritoriale în domeniul public, pe cale legislativă sau prin actele organelor autorității executive competente.

Tot astfel, unele bunuri care în prezent sunt proprietate publică pot fi incluse în domeniul privat al statului ori unităților administrativ-teritoriale, intrând în circuitul civil general. Bunurile proprietate publică enumerate în Constituție pot deveni proprietate privată, numai prin procedura de revizuire a legii

fundamentale. De asemenea, sfera bunurilor incluse în această categorie prin legi organice sau ordinare poate fi restrânsă printr-o altă lege de acelaşi fel. În cazul celorlalte bunuri proprietate publică, ele pot fi trecute din domeniul public în domeniul privat prin schimbarea destinaţiei lor şi prin actul de putere emis de organul competent al autorităţii executive.

9. Delimitarea domeniului public local faţă de domeniul public naţional[1]. Delimitarea bunurilor din domeniul public local faţă de bunurile din domeniul public naţional este o problemă dificilă. În rezolvarea ei, este necesar să pornim de la prevederea art.72 din Legea nr.69/1991, care dispune: *„Aparţin domeniului public de interes local sau judeţean toate bunurile care, potrivit legii sau prin natura lor, sunt de uz sau interes public şi nu au fost declarate de interes naţional"*. Art.115 din aceeaşi lege precizează că defalcarea şi trecerea în patrimoniul comunelor, oraşelor şi municipiilor sau, după caz, al judeţelor a bunurilor şi valorilor de interes local din domeniul public, precum şi din domeniul privat al statului se vor stabili printr-o hotărâre a Guvernului. Cu alte cuvinte, acest text de lege acordă Guvernului abilitarea prevăzută de art.107 alin.3 din Constituţie. De aceea, hotărârea Guvernului adoptată în aceste condiţii este, în realitate, o ordonanţă, fiind împuternicit să adopte norme juridice prin care se completează legea şi se dezvoltă reglementările legii fundamentale.

În baza prevederii art.115 din Legea nr.69/1991 a fost adoptată Hotărârea Guvernului nr.113/1992 privind stabilirea unor măsuri pentru defalcarea şi trecerea în patrimoniul comunelor, oraşelor sau, după caz, al judeţelor a bunurilor şi valorilor de interes local din domeniul public şi privat al statului, precum şi trecerea sub autoritatea consiliilor locale sau, după caz, judeţene,

---

[1] A se vedea: A. Trăilescu I, St. Şerban II, **Probleme în legătură cu determinarea patrimoniului unităţilor administrativ-teritoriale**, în *Dreptul* nr.12/1993, p.70-73; Curtea Supremă de Justiţie, secţ. de contencios administrativ, dec. nr.393/1994, în *Dreptul* nr.6/1995, p.92-93.

a regiilor autonome şi societăților comerciale cu capital integral de stat, care prestează servicii publice[1].

Art.3 alin.2 din această hotărâre prevede că delimitarea între domeniul public de interes național şi domeniul public de interes local sau județean se va face având în vedere uzul şi interesul pe care-l reprezintă bunurile şi valorile respective.

Conform art.4 alin.1, din domeniul public de interes național fac parte în mod obligatoriu: drumurile naționale, marea teritorială, resursele naturale ale zonei economice şi ale platoului continental, porturile, aeroporturile, spațiul aerian, terenurile şi clădirile cu destinații speciale pentru nevoile de apărare, clădirile Parlamentului, Preşedenției, Guvernului, autorităților administrative publice centrale şi autorităților judecătoreşti, terenurile pe care se află aceste construcții, bunurile necesare desfăşurării activității acestora, rezervele statului, precum şi alte asemenea stabilite prin lege. Bogățiile subsolului fac parte, în principiu, din domeniul public național.

Potrivit art.5 alin.1 aparțin domeniului public local al comunelor şi oraşelor terenurile şi clădirile de interes public: piețele, căile de comunicație, străzile, zonele de agrement, parcurile publice, pădurile, păşunile, lacurile, alte bunuri mobile şi imbile care sunt, potrivit legii sau prin natura lor, de uz sau de interes local, dacă nu au fost declarate de interes național. De asemenea, fac parte din domeniul public de interes local sau județean şi bogățiile subsolului, dacă nu au fost declarate de interes public național şi există în acest sens şi acordul autorităților administrației publice centrale de specialitate (art.4 alin.2).

În ce priveşte domeniul public de interes județean, art.5 alin.2 din aceeaşi hotărâre dispune că aparțin acestuia bunurile de natura celor prevăzute la alineatul 1, dacă nu sunt de uz sau de interes local ori național.

---

[1] Publicată în M.Of. nr.47 din 23 martie 1992.

Hotărârea Guvernului nr.113/1992 prevede organul competent şi procedura de urmat în vederea defalcării şi trecerii în patrimoniul unităţilor administrativ-teritoriale a bunurilor şi valorilor de interes local din domeniul public şi privat al statului. Astfel, în fiecare judeţ, în municipiul Bucureşti şi în Sectorul Agricol Ilfov s-a constituit şi funcţionează câte o comisie, în subordinea prefectului, pentru inventarierea patrimoniului public şi privat al comunelor, oraşelor, municipiilor şi al judeţelor. Pentru fiecare unitate administrativ-teritorială (comună, oraş sau municipiu), s-a înfiinţat câte o subcomisie aflată în subordinea primarului, viceprimarului general al Capitalei sau a preşedintelui consiliului judeţean.

Subcomisiile locale au sarcina să identifice şi evidenţieze toate bunurile mobile şi imobile care urmează să intre în alcătuirea patrimoniului unităţilor administrativ-teritoriale.

Comisia judeţeană are competenţa şi obligaţia de a analiza listele de bunuri şi valori întocmite de subcomisiile din teritoriu, de a definitiva propunerile de determinare şi de defalcare pe baza cărora se constituie patrimoniul fiecărei unităţi administrativ-teritoriale. După definitivarea lor, propunerile reţinute de comisie se înaintează Guvernului pentru a fi aprobate. În urma aprobării acestor propuneri, printr-o hotărâre de Guvern, se va proceda la predarea-primirea bunurilor care alcătuiesc patrimoniul fiecărei unităţi administrativ-teritoriale. Predarea-primirea se face pe bază de inventar, printr-un protocol încheiat şi semnat, pe de o parte, de prefect, în calitate de reprezentant al statului şi, pe de altă parte, de primarul comunei, oraşului sau municipiului, respectiv de primarul general al Capitalei, ori preşedintele consiliului judeţean, ca reprezentanţi ai autorităţilor administraţiei publice locale.

Secțiunea a II-a
EXERCITAREA DREPTULUI DE PROPRIETATE PUBLICĂ

§ 1. Organizarea exercitării dreptului de proprietate publică

10. Administrarea generală a bunurilor proprietate publică. Am constatat că potrivit reglementărilor în vigoare titularii dreptului de proprietate publică sunt, după caz, statul și unitățile administrativ-teritoriale. Organizarea exercitării acestui drept de proprietate aparține prin lege organelor centrale ale puterii executive (Guvern, ministere și celelalte autorități centrale), cu privire la bunurile din domeniul public național, și autorităților publice locale, cu privire la bunurile din domeniul public de interes local, fiecare în limitele și competențele care le-au fost stabilite prin normele juridice în vigoare. Toate aceste organe înfăptuiesc ceea ce se numește „administrarea generală" a domeniului public.

În activitatea lor de administrare generală a bunurilor proprietate publică acționează exclusiv în calitate de autorități publice, adică de subiecte de drept administrativ sau public. Urmează că în această activitate, respectivele organe ale administrației publice nu apar în calitate de subiecte de drept civil, chiar dacă unele dintre ele au personalitate juridică. De aceea, drepturile și obligațiile lor, care alcătuiesc conținutul activității de „administrare generală" a bunurilor proprietate publică, constituie doar atribuții cuprinse în sfera competenței pe care le-o conferă legea. Rezultă că noțiunea de „administrare generală" dă expresie exercitării atributelor de putere care revin acestor autorități și nicidecum unui drept real, de natură civilă. Drepturile reale aparțin întotdeauna persoanelor fizice și persoanelor juridice, ca subiecte de drept civil.

Cele două categorii de atribute, pe de o parte, atributele de putere și, pe de altă parte, atributele care intră în conținutul juridic al dreptului de proprietate definesc, așadar, realități care se petrec în planuri diferite și nu în același plan, dar care totuși se

interferează şi se întrepătrund intim în procesul organizării exercitării şi exercitării dreptului de proprietate publică. Organizarea exercitării dreptului de proprietate publică este o condiţie, o premisă necesară şi obligatorie pentru exercitarea atributelor care alcătuiesc conţinutul său în planul dreptului civil.

Şi pentru a conchide, autorităţile publice care au atribuţii în înfăptuirea „administrării generale" a bunurilor din domeniul public, sub aspectul situaţiei şi poziţiei lor juridice, în raport cu dreptul de proprietate publică, pot fi asimilate organelor de conducere ale persoanelor juridice de drept public, titulare ale acestui drept de proprietate, care în condiţiile realităţilor noastre juridice sunt statul şi unităţile administrativ-teritoriale.

11. Organizarea exercitării dreptului de proprietate publică de către organele care realizează administrarea generală a bunurilor din domeniul public. În virtutea atribuţiilor lor de „administrare generală" a domeniului public, autorităţile publice competente pot hotărî ca dreptul de proprietate publică asupra unor bunuri să fie exercitat în plenitudinea sa, în planul dreptului civil, direct şi nemijlocit de către ele însele sau de alte autorităţi publice existente sau înfiinţate în acest scop. Astfel de situaţii sunt însă destul de rar întâlnite, cu excepţia acelor cazuri când autorităţile respective au şi personalitate juridică civilă. De cele mai multe ori, exercitarea atributelor sau a unora dintre atributele dreptului de proprietate publică se realizează prin intermediul unor subiecte de drept civil. Pentru aceasta, marea majoritate a bunurilor proprietate publică sunt încredinţate, prin acte de putere sau prin contract, unor persoane juridice înfiinţate în acest scop, altor persoane juridice sau persoanelor fizice, în vederea punerii lor în valoare.

Temeiul legal al încredinţării unor asemenea bunuri altor persoane în scopul folosirii sau chiar exploatării lor se găseşte în textele constituţionale. Astfel, art.135, pct.5 din Constituţie prevede: *„În condiţiile legii, ele pot fi date în administrarea regiilor autonome ori instituţiilor publice sau pot fi concesionate ori închiriate"*.

Din analiza textului constituțional rezultă că o bună parte a bunurilor proprietate publică este încredințată regiilor autonome și instituțiilor publice. Ele au recunoscut asupra acestor bunuri un drept de administrare.

Regiile autonome și instituțiile publice sunt subiecte de drept civil, făcând parte din categoria persoanelor juridice de drept public. Includerea lor în categoria persoanelor juridice de drept public se întemeiază, pe de o parte, pe împrejurarea că sunt înființate, fără excepție, prin acte individuale de putere, de către organele competente ale statului sau de organele administrației publice locale în scopul realizării unor interese publice sau îndeplinirii de servicii publice iar, pe de altă parte, pe poziția lor juridică de subordonare față de acele organe.

A. *Regiile autonome*[1]. Înființarea, organizarea și funcționarea regiilor autonome sunt reglementate de Legea nr.15/1990 privind reorganizarea unităților economice de stat ca regii autonome și societăți comerciale. Conform art.2 din această lege „regiile autonome se organizează și funcționează în ramurile strategice ale economiei naționale - industria de armament, energetică, exploatarea minelor și a gazelor naturale, poștă și transporturi feroviare - precum și în unele domenii aparținând altor ramuri stabilite de guvern". Regiile autonome de interes național se înființează prin hotărâre de Guvern iar regiile autonome de interes local prin hotărârea consiliului județean sau, după caz, a consiliului local municipal.

---

[1] Pentru detalii asupra regiilor autonome, a se vedea: V. Pătulea, **Legea privind reorganizarea unităților economice de stat ca regii autonome și societăți comerciale**, în *Dreptul*, nr.7/1990, p.3-21; V.D. Zlătescu, I. Moroianu-Zlătescu, **Regia autonomă ca persoană juridică**, în *Revista de drept comercial*, nr.3/1991, p.5-12; **idem, Regiile autonome ca persoane juridice**, în *Dreptul* nr.3/1992, p.9-14; M. Mureșan, DREPT CIVIL. PERSOANELE, Edit. „Cordial", Cluj-Napoca, 1992, p.163-164, E. Lupan, D.A. Popescu, A. Marga, DREPT CIVIL. PERSOANA JURIDICĂ, Edit. Lex, București, 1994, p.160-170.

Doctrina juridică apreciază, pe drept cuvânt, că regiile autonome sunt persoane juridice de natură mixtă, de drept public şi de drept privat[1]. Astfel, considerăm că regiile autonome, cel puţin în măsura în care au ca obiect de activitate admnistrarea de bunuri publice inclusiv prestarea de servicii publice prin punerea în valoare a acestor bunuri, dobândesc, fără îndoială, şi calitatea de persoane juridice de drept public, deoarece ele acţionează în numele statului sau, după caz, a unităţilor administrativ-teritoriale, adică la ordinele, instrucţiunile, comanda şi sub controlul autorităţilor administraţiei publice centrale ori locale competente[2].

B. *Instituţiile publice*. În sensul prevederii art.135, pct.5 din Constituţie, prin instituţii publice înţelegem toate persoanele juridice înfiinţate prin acte de putere sau de dispoziţie ale autorităţilor publice centrale sau locale în scopul realizării unor activităţi fără caracter comercial sau pentru îndeplinirea unui serviciu public nepatrimonial. Cele mai multe instituţii publice sunt finanţate, în totul sau în parte, de la bugetul de stat sau bugetele locale. Fac parte din categoria instituţiilor publice: universităţile, teatrele de stat, muzeele de stat, spitalele statului, policlinicile, unele institute de cercetare ştiinţifică etc. Pe lângă finanţarea de la buget, pentru realizarea scopurilor în considerarea cărora au fost înfiinţate, instituţiile publice sunt dotate cu bunuri materiale proprietate publică.

În final, mai arătăm că unele bunuri proprietate publică, indiferent că se află sau nu în administrarea regiilor autonome sau instituţiilor publice, pot fi date, în condiţiile legii, pe bază de contract, persoanelor juridice de drept privat sau persoanlor fizice, cu titlu oneros şi pe durată determinată. Folosinţa sau exploatarea bunurilor proprietate publică de către aceste persoane se poate dobândi prin contract de concesiune ori prin contract de închiriere. Concesionarii sunt obligaţi, în schimbul concesiunii, să plătească o taxă de concesionare, iar locatarii o sumă de bani, cu titlu de chirie.

---

[1] A se vedea M. Mureşan, op.cit., p.163.

[2] A se vedea A. Iorgovan, op.cit., p.99.

§ 2. Dreptul de administrare al regiilor autonome şi instituţiilor publice asupra bunurilor proprietate publică

12. Natura juridică şi caracterele specifice ale dreptului de administrare. Exercitarea atributelor dreptului de proprietate publică, în planul dreptului civil, adeseori nu poate fi realizată, practic, în mod direct şi nemijlocit, de către titularii săi care sunt statul şi unităţile administrativ-teritoriale. Pentru a fi puse la dispoziţia folosinţei generale a membrilor societăţii sau pentru realizarea unor interese publice, conform art.135, pct.5 din Constituţie, bunurile proprietate publică sunt încredinţate în administrarea regiilor autonome şi instituţiilor publice.

Ce se înţelege prin dreptul de administrare şi care este sau poate fi natura sa juridică ? Suntem în prezenţa unui drept real sau este vorba de un simplu drept sau o competenţă de gospodărire şi gestionare a bunurilor din domeniul public ? Legislaţia în vigoare şi doctrina juridică nu au dat încă un răspuns clar şi explicit la aceste întrebări.

În ce ne priveşte, apreciem că dreptul de administrare este un drept real principal derivat din dreptul de proprietate publică. Şi aşa este deoarece premisa naşterii, existenţei şi exercitării sale este dreptul de proprietate publică. Originea şi fundamentul său se află în proprietatea publică. De aceea, cele două drepturi reale se află într-o strânsă unitate şi interdependenţă. Pe de o parte, ca drept real derivat, dreptul de administrare depinde în fiinţa sa de existenţa dreptului de proprietate publică iar, pe de altă parte, dreptul de proprietate publică poate fi exercitat şi valorificat practic, de regulă, de regiile autonome şi instituţiile publice, numai pe temeiul dreptului de administrare. Urmează că dreptul de administrare este modalitatea juridică de exercitare, în planul dreptului civil, a însuşi dreptului de proprietate publică.

Nu trebuie însă ignorat faptul că dreptul de administrare, deşi este derivat din dreptul de proprietate publică, fiind un drept principal, în cadrul raporturilor de drept civil, are o fiinţă proprie, de sine stătătoare.

Datorită legăturii simbiotice dintre cele două drepturi, caracterele dreptului de proprietate publică sunt, în acelaşi timp, şi caractere juridice ale dreptului de administrare. Astfel, dreptul real de administrare este inalienabil, imprescriptibil şi insesizabil.

Aceste caractere rezultă şi din analiza prevederilor Ordonanței nr.15/1993 privind unele măsuri pentru restructurarea activității regiilor autonome[1]. Astfel, referitor la bunurile proprietate publică aflate în administrarea regiilor autonome sunt prevăzute următoarele reguli:

a) bunurile proprietate publică se evidențiază distinct în patrimoniul regiei, fiind inalienabile;

b) bunurile proprietate publică vor fi evidențiate, evaluate şi dimensionate extracontabil, în baza normelor metodologice aprobate de Guvern;

c) în cazul reorganizării regiilor autonome ca societăți comerciale, bunurile proprietate publică nu pot fi aduse ca aport la capitalul societăților comerciale rezultate din reorganizare;

d) creditorii regiei autonome, nu pot cere executarea silită asupra bunurilor proprietate publică aflate în administrarea acesteia;

e) se interzice regiilor autonome să constituie garanții de orice fel asupra bunurilor proprietate publică.

De asemenea, dreptul de administrare, fiind un drept real principal, prezintă şi caracterele juridice comune tuturor drepturilor reale principale, caractere care le deosebesc de drepturile de creanță. Cel mai important caracter al drepturilor reale este caracterul absolut, ceea ce înseamnă că sunt opozabile erga omnes. În ce priveşte acest caracter al dreptului de administrare, el prezintă o particularitate semnificativă, care-i conferă o figură juridică proprie. Astfel, dreptul real de administrare derivat din dreptul de proprietate publică este opozabil celorlalte persoane juridice şi persoanelor fizice, fiind

---

[1] A se vedea Curtea Supremă de Justiție, secț. de contencios administrativ, dec. nr.152/1994, în *Dreptul* nr.6/1995, p.93.

însă inopozabil proprietarului, care este statul sau, după caz, unitatea administrativ-teritorială. Aceasta înseamnă că, indiferent de modalitatea legală prin care a fost constituit sau dobândit, dreptul de administrare poate fi retras sau revocat de către autoritatea publică indrituită. Retragerea sau revocarea se dispune prin acte de putere. De cele mai multe ori, revocarea are ca finalitate redistribuirea unor bunuri proprietate publică între regiile autonome şi instituţiile publice[1]. Alteori, o astfel de măsură poate fi luată de organul competent în scopul concesionării sau închirierii directe a unor bunuri sau pentru trecerea lor din domeniul public în domeniul privat. Ori de câte ori retragerea sau revocarea este dispusă de organul competent, în formele prevăzute de lege, regia autonomă sau instituţia publică respectivă nu se poate opune prin mijloace de drept civil, cum sunt: acţiunea în revendicare, acţiunea posesorie, acţiunea în rectificarea înscrierilor de carte funciară, acţiunea în grănituire etc.

Având în vedere cele arătate, se pune problema de a explica de ce dreptul real de administrare, deşi opozabil tuturor subiectelor de drept civil, este totuşi inopozabil autorităţilor competente ale statului sau unităţilor administrativ-teritoriale. Pentru aceasta este necesar să relevăm natura raporturilor juridice care există între respectivele autorităţi şi titularii dreptului de administrare. Considerăm că aceste raporturi juridice sunt de subordonare şi deci de drept public.

Natura juridică de drept public a raporturilor dintre autorităţile publice competente şi regiile autonome şi instituţiile publice exclude, în mod firesc, opozabilitatea dreptului de administrare faţă de titularul dreptului de proprietate publică. Dreptul de administrare, în cadrul acestor raporturi juridice, apare ca un drept real de natură administrativă. Numai în acest mod se poate explica de ce dreptul real de administrare nu dezmembrează dreptul de proprietate publică.

---

[1] A se vedea Curtea Supremă de Justiţie, sect. de contencios administrativ, dec. nr.152/1994, în Dreptul nr.6/1995, p.93.

Inopozabilitatea dreptului de administrare față de titularul dreptului de proprietate nu înseamnă că el ar putea fi încălcat sau nesocotit de oricare autoritate publică, oricând şi prin orice modalitate. Retragerea sau revocarea lui poate fi dispusă numai de organele competente să-l şi constituie, potrivit legii. În cazul în care actul de retragere a dreptului de administrare ar fi emis de altă autoritate sau de alte organe decât acelea care au această competență, regia autonomă sau instituția publică titulară şi-l poate apăra printr-o acțiune în contencios administrativ, în condițiile prevăzute de Legea nr.29/1990[1]. Şi mai mult, dacă încălcarea dreptului real de administrare ar fi săvârşită de către o autoritate publică - organ de stat sau organ al unității administrativ-teritoriale - în calitatea de persoană juridică, subiect de drept civil -, apărarea lui se poate realiza şi prin mijloace de drept civil, după dreptul comun. Aşadar, deşi revocabil, dreptul de administrare există şi trebuie respectat şi de autoritățile publice, atâta vreme cât el nu a fost retras prin actul de dispoziție al organului competent, emis în condițiile legii.

Situația este cu totul diferită în raporturile regiei autonome sau instituției publice, titulară a dreptului de administrare, cu alte subiecte de drept civil. Aceste raporturi juridice sunt de drept civil, părțile având una față de cealaltă o poziție de egalitate juridică şi nicidecum de subordonare. De aceea, dreptul de administrare este opozabil tuturor celorlalte persoane juridice şi persoanelor fizice, fără excepție. Urmează că în cazul încălcării sale, el poate fi apărat față de oricare subiect de drept civil prin mijloace de drept comun şi în primul rând prin acțiunile reale reglementate de legislația civilă: acțiunea în revendicare, acțiunile posesorii, acțiunea în grănițuire etc.

13. Conținutul juridic al dreptului real de administrare. Conținutul juridic al dreptului real de adminsitrare este alcătuit

---

[1] A se vedea: Curtea Supremă de Justiție, secț. contencios administrativ, dec. nr.741/1994, în *Dreptul* nr.6/1995, p.92; idem, dec. nr.393/1994, în *Dreptul* nr.6/1995, p.92-93.

din atributele de posesie, folosință și, într-o anumită măsură, de dispoziție materială.

A. *Posesia*. Atributul de posesie din conținutul oricărui drept real este format din două elemente: corpus - stăpânirea materială a bunului - și animus - intenția sau voința titularului dreptului de a stăpâni bunul pentru sine și de a se comporta ca titular al dreptului real respectiv.

Între posesia proprietarului și posesia ca atribut al dreptului de administrare există deosebire dar numai sub aspectul elementului intențional. Astfel, titularul dreptului de administrare stăpânește bunurile din domeniul public cu intenția de a se considera doar titular al acestui drept, fără a se comporta ca fiind proprietarul lor.

B. *Folosința*. Atributul de folosință conferă titularului dreptului de administrare posibilitatea de a utiliza bunurile proprietate publică în scopul îndeplinirii obiectului său de activitate. Exercitarea folosinței are loc în puterea proprietarului și conform destinației fiecărui bun, de regulă, pentru uz public sau interes public.

Deși folosința bunurilor se face pentru uz sau interes public, regiile autonome și instituțiile publice pot să culeagă fructele naturale și industriale pe care acestea le produc. Aceste fructe intră în proprietatea privată a regiei autonome iar în cazul când sunt culese de o instituție publică devin proprietatea privată a statului sau unității administrativ-teritoriale. Unele dintre fructele naturale sau industriale sunt destinate înstrăinării cu titlu oneros și se transformă în sume de bani.

Fructele civile și sumele de bani obținute ca urmare a înstrăinării fructelor naturale și fructelor industriale au un regim juridic diferit după cum dreptul de administrare aparține unei regii autonome sau unei instituții publice.

Conform art.6 din Legea nr.15/1990, regia autonomă este o întreprindere care funcționează pe principii economice. De aceea, este obligată să-și acopere toate cheltuielile, inclusiv dobânzile, amortizarea investițiilor, rambursarea creditelor, din

veniturile provenite din activitatea sa, şi să obţină profit. Or, este evident că, în principal, veniturile se compun din sumele de bani obţinute prin valorificarea fructelor naturale şi industriale, precum şi din cele obţinute cu titlu de fructe civile.

Art.8 din lege dispune că din veniturile realizate, după acoperirea cheltuielilor, regia autonomă constituie fondul de rezervă şi fondul de dezvoltare, asigură sumele necesare activităţilor social-culturale şi sportive, suportă cheltuielile cu perfecţionarea şi recalificarea salariaţilor, cointeresarea acestora, plăteşte impozitele, taxele, cotele de asigurări şi securitate socială şi face celelalte vărsăminte prevăzute de lege. Partea din venituri rămasă după efectuarea plăţilor menţionate şi constituirii fondurilor proprii reprezintă profitul net al regiei, care se împarte: 5% pentru constituirea fondului de participare a salariaţilor la profit şi 95% se varsă la bugetul statului sau, după caz la bugetul unităţii administrativ teritoriale.

Fructele naturale şi fructele industriale obţinute de instituţiile publice pot fi valorificate direct în activitatea lor proprie sau prin vânzare, obţinându-se anumite sume de bani. Sumele de bani astfel obţinute şi nefolosite, precum şi fructele civile se varsă la bugetul de stat, în condiţiile legii, în cursul anului sau la încheierea exerciţiului bugetar.

C. *Dispoziţia*. Atributul de dispoziţie din conţinutul dreptului de proprietate privată este alcătuit din dispoziţia materială şi dispoziţia juridică. În schimb, dreptul de proprietate publică conferă titularului său numai dispoziţia materială, dar numai în anumite limite, deoarece acest drept de proprietate este inalienabil şi negrevabil cu drepturile reale principale dezmembrăminte de proprietate sau cu drepturi reale accesorii.

Urmează că dreptul de administrare nu poate conferi titularului său mai multe atribute decât însuşi dreptul de proprietate publică, pe [illegible] căruia se naşte şi există. În consecinţă, regiile au[illegible]me şi instituţiile publice nu au recunoscut atributul de dispoziţie juridică.

În schimb, atributul de dispoziție materială este recunoscut titularului dreptului de administrare, în anumite cazuri, și cu privire la unele bunuri proprietate publică. Nu trebuie însă ignorat faptul că bunurile corporale proprietate publică sunt, prin natura lor, necomsumptibile. De aceea, ele nu pot fi consumate materialmente, deoarece trebuie să fie restituite la momentul încetării sau retragerii dreptului de administrare. Așadar, regia autonomă sau instituția publică nu are dreptul să dispună de aceste bunuri prin degradare sau distrugere. Desigur că un proces de uzură fizică are loc, dar el poate interveni numai treptat prin folosirea și exploatarea lor conform destinației stabilite. De asemenea, în cazul terenurilor, clădirilor, altor edificii sau amenajări, în condițiile legii, pot fi obținute producte sau se pot executa lucrări care afectează substanța bunului, cum sunt: tăieri de arbori, exploatarea bogățiilor subsolului, excavarea de pământ pentru fundații, reamenajări, reparații capitale etc. În aceste situații, se poate spune că dreptul de administrare conferă și atributul de dispoziție materială.

§ 3. Concesionarea și închirierea bunurilor proprietate publică

14. Punerea problemei. Din analiza întreprinsă în paragrafele anterioare rezultă că punerea în valoare a bunurilor proprietate publică se realizează de către proprietar prin intermediul regiilor autonome și instituțiilor publice, care au recunoscut asupra lor un drept de administrare, drept real principal derivat, constituit în temeiul unor acte de putere. De aceea, acest drept real nu dezmembrează dreptul de proprietate publică, fiind revocabil, în condițiile legii. Cu toate acestea, art.135 pct.5, parte finală, din Constituție prevede că astfel de bunuri pot fi concesionate sau închiriate, potrivit legii, unor terțe persoane.

Cadrul legal general al concesionării și închirierii bunurilor din domeniul public, precum și din domeniul privat al statului și unităților administrativ-teritoriale este stabilit prin dispozițiile art.25-31 din Legea nr.15/1990 și Hotărârea Guvernului

nr.1228/1990 privind aprobarea metodologiei concesionării, închirierii şi locaţiei de gestiune[1]. Bunurile proprietate publică pot fi încredinţate spre folosire sau chiar exploatare terţelor persoane numai prin contract de concesiune sau contract de închiriere. Locaţia de gestiune poate avea ca obiect numai bunuri din domeniul privat al statului, al unităţilor administrativ-teritoriale, proprietatea regiilor autonome şi societăţilor comerciale cu capital de stat. Contractul de locaţie de gestiune este un contract comercial şi de aceea nu va face obiectul demersului nostru în această lucrare.

15. Concesiunea. Art.25 din Legea nr.15/1990 enumeră obiectele contractului de concesiune. Din această enumerare rezultă că pot fi concesionate bunuri din domeniul public, servicii publice, precum şi bunuri din domeniul privat al statului şi unităţilor administrativ-teritoriale, bunuri proprietatea privată a regiilor autonome şi chiar activităţi economice. Ne vom referi în special la concesiunea bunurilor proprietate publică.

Contractul de concesiune a fost reglementat şi, înainte vreme, în legislaţia românească interbelică. El a fost analizat în doctrina de drept administrativ.

Natura juridică a contractului de concesiune a bunurilor publice şi serviciilor publice a fost şi este o problemă viu discutată, fiind calificat: un contract sui generis, contract privat, contract bilateral de drept public, un contract mixt sau complex, un contract administrativ etc.[2]

În doctrina de drept administrativ din ţara noastră, în opinia dominantă, s-a spus că suntem în prezenţa unui contract mixt ori complex[3].

---

[1] A se vedea: S. David, **Contractul de concesiune**, în *Dreptul* nr.9/1991, p.37-52; **idem, Contractul de închiriere şi contractul de locaţie a gestiunii**, în *Dreptul* nr.10-11/1991, p.32-42.

[2] În legătură cu aceste opinii, a se vedea A. Iorgovan, **op.cit.**, p.90.

[3] A se vedea: P. Negulescu, TRATAT DE DREPT ADMINISTRATIV, vol.I, Bucureşti, 1934, p.154-169; E.D. Tarangul, TRATAT DE DREPT ADMINISTRATIV ROMÂN, Cernăuţi, 1944,

Menționăm că atunci când are ca obiect bunuri din domeniul privat, contractul de concesiune are un regim juridic de drept privat[1] în care părțile se află pe o poziție de egalitate juridică.

În opinia noastră, contractul de concesiune a bunurilor din domeniul public și a serviciilor publice este un act juridic de natură mixtă[2] de drept public și de drept privat și este alcătuit din două părți:

a) partea reglementară în care se includ clauzele privind condițiile de exploatare sau folosire a obiectului concesiunii, prețurile pe care le poate stabili concesionarul în raporturile sale contractuale cu terții, dreptul concedentului de a da dispoziții concesionarului și de a-l controla, obligația concesionarului de a se supune controlului din partea concedentului și de a pune în executare dispozițiile și instrucțiunile date de către concedent, precum și dreptul concedentului de a modifica unilateral unele clauze ale contractului pentru adaptarea concesiunii la nevoile și cerințele interesului general. Acestei părți din contract i se aplică regimul juridic de drept administrativ sau public;

b) partea contractuală care dă expresie intereselor private ale celor două părți cum sunt: clauzele privind prețul concesiunii, durata concesiunii, avantajele acordate concesionarului. Clauzele contractuale sunt supuse regimului de drept privat.

Subiectele contractului de concesiune sunt: concedentul și concesionarul. Concedentul este întotdeauna o persoană de drept public. Astfel concedent pot fi organele administrației de stat, regiile autonome și instituțiile publice.

---

p.367-371.

[1] A se vedea: S. David, **Contractul de concesiune**, în *Dreptul* nr.9/1991, p.41; A. Iorgovan, **op.cit.**, p.103.

[2] A se vedea S. David, **op.cit.**, p.45-46. Autorii de drept administrativ contemporani apreciază la fel ca doctrina franceză de specialitate că am fi în prezența unui contract administrativ. În acest sens a se vedea A. Iorgovan, **op.cit.**, p.102-103.

Conform art.25 alin.4 din Legea nr.15/1990, pot fi concesionari: societăţile comerciale cu capital de stat, cu capital mixt sau cu capital particular, indiferent de naţionalitate; comercianţii - persoane fizice de naţionalitate română sau străină; persoanele fizice care nu au calitatea de comerciant; persoanele juridice de naţionalitate română, fără scop lucrativ.

Obiectul concesiunii poate fi o universalitate de bunuri, un bun imobil, o lucrare publică, exploatarea bogăţiilor subsolului, un serviciu public. Am arătat că pot fi concesionate şi bunuri din domeniul privat, dar în aceste cazuri contractul de concesiune este un act juridic de drept comercial sau de drept civil.

Obiectul concesiunii se predă concesionarului printr-un proces verbal, moment din care curge termenul de concesiune.

În temeiul contractului de concesiune se nasc drepturi şi obligaţii în favoarea şi respectiv sarcina părţilor. Astfel, concesionarul are dreptul de a utiliza sau exploata obiectul concesiunii potrivit destinaţiei sale şi caietului de sarcini; dreptul de a porni procedura de expropriere (de pildă, pentru construcţia unei autostrăzi, pentru exploatarea unor zăcăminte etc.); dreptul de a fi remunerat ori de câte ori a intervenit un dezechilibru financiar al contractului datorat concedentului sau unui factor exterior şi imprevizibil; dreptul de a stabili şi încasa preţul serviciilor prestate şi a produselor înstrăinate terţilor pe bază contractuală. Concesionarul are următoarele obligaţii mai importante: să plătească preţul concesiunii; să îndeplinească sarcinile stabilite în caietul de sarcini; de a se supune oricând controlului concedentului şi de a executa dispoziţiile date de acesta în urma controlului.

Concedentul are dreptul de a pretinde şi primi plata preţului concesiunii, de a efectua controlul conform caietului de sarcini şi de a da dispoziţii concesionarului, de a modifica unilateral clauzele din partea reglementară a contractului şi de a impune concesionarului şi alte clauze reglementare necuprinse în conţinutul iniţial al acestuia. Principala obligaţie a concedentului constă în aceea de a pune la dispoziţia concesionarului obiectul concesiunii, liber de orice sarcini.

În funcție de natura și specificul obiectului concesiunii, părțile pot avea și alte drepturi și obligații[1].

Dreptul dobândit de concesionar asupra obiectului concesiunii este un drept personal care se particularizează prin faptul că în conținutul său intră și unele prerogative sau atribute care sunt, de regulă, specifice drepturilor reale, cum ar fi: opozabilitatea erga omnes, dreptul de a culege în proprietate fructele și uneori chiar productele, dreptul de a greva bunul aflat în concesiune cu unele sarcini.

Încetarea concesiunii are loc prin acordul părților, la împlinirea termenului concesiunii, prin răscumpărare, prin retragerea concesiunii și prin renunțarea concesionarului la concesiune[2].

Încetarea concesiunii prin răscumpărare intervine în situația când interese publice majore impun reintrarea concedentului în deplina stăpânire a obiectului concesiunii. Desigur că este vorba de un „interes major" al statului sau unității administrativ-teritoriale. Răscumpărarea se face prin hotărâre a Guvernului. Prețul răscumpărării se stabilește pe baza unei documentații tehnico-economice.

Retragerea concesiunii are caracter de sancțiune și intervine în cazul în care concesionarul nu-și îndeplinește obligațiile. Retragerea operează în puterea concedentului.

Renunțarea concesionarului intervine în cazul imposibilității de a utiliza sau exploata obiectul concesiunii sau pentru alte cauze obiective, constatate și de către concedent. Renunțarea abuzivă nu are nici un efect asupra ființei contractului.

La încetarea concesiunii, concesionarul este obligat să predea concedentului obiectul concesiunii, liber de orice sarcini. Bunurile imobile construite de concesionar devin ale concedentului, intrând în proprietatea statului sau unității

---

[1] A se vedea A. Iorgovan, **op.cit.**, p.117-140.

[2] **Ibidem**, p.115-116.

administrativ-teritoriale. În cazul în care unele bunuri care fac parte din obiectul concesiunii au pierit din culpa concesionarului, acesta va fi obligat la despăgubiri. Menționăm că încetarea contractului de concesiune poate produce şi alte efecte în funcție de obiectul şi de cauza de încetare a concesiunii.

16. Închirierea bunurilor proprietate publică. Contractul de închiriere este acel contract prin care o parte, numită locator, pune la dispoziția celeilalte părți, numită locatar, folosința temporară a unui bun neconsumptibil, individual determinat, în schimbul unei sume de bani, numită chirie[1].

Contractul de închiriere a bunurilor din domeniul public şi privat al statului şi unităților administrativ-teritoriale nu diferă, în esență, de contractul de închiriere reglementat de Codul civil. Totuşi, din prevederile art.30-31 ale Legii nr.15/1990, rezultă câteva elemente care îi conferă anumite particularități.

Subiectele contractului de închiriere sunt locatorul şi locatarul. Locator poate fi numai statul sau unitatea administrativ-teritorială, prin organul competent, o regie autonomă sau o instituție publică. Locatar este orice persoană fizică sau juridică, română sau străină.

Contractul de închiriere se încheie numai prin licitație. Nerespectarea acestei condiții se sancționează cu nulitatea absolută a contractului.

Locatarul dobândeşte asupra bunului închiriat întotdeauna un drept personal.

---

[1] A se vedea D. Chirică, DREPT CIVIL. CONTRACTE SPECIALE, Edit. „Cordial", Cluj-Napoca, 1994, p.185.

Capitolul IV

ASPECTE JURIDICE ALE PRIVATIZĂRII

Secțiunea a I-a
CONSIDERAȚII GENERALE

§ 1.Privatizarea - componentă necesară a tranziției la economia de piață

1. Noțiunea de privatizare. Revoluția română presupune restructurarea radicală a întregii vieți sociale, în plan politic, economic, juridic, instituțional etc. Trecerea de la economia comunistă, strict planificată și centralizată, la economia de piață face necesară transformarea fostei proprietăți socialiste în proprietate particulară. Numai astfel pot fi create condițiile schimbării sistemului relațiilor economice, implementării și dezvoltării mecanismului pieții libere, care are la bază concurența[1]. Transformarea fostei proprietăți socialiste în proprietate particulară se realizează printr-un proces complex și dificil de pus în practică, care poartă denumirea de privatizare.

Prin privatizare, în sensul strict al cuvântului, se înțelege *trecerea capitalului de stat din proprietatea statului și a unor bunuri privite în materialitatea lor, în special a mijloacelor de producție, din proprietatea statului, a societăților comerciale cu capital de stat sau a altor unități economice de stat în proprietatea particulară a persoanelor fizice și a persoanelor juridice de tip particular.*

Premisa declanșării procesului privatizării a constituit-o dispariția proprietății socialiste de stat și cooperatiste. În baza

---

[1] A se vedea V.D. Zlătescu, I.M. Zlătescu, **Evoluții privind dreptul de proprietate în România**, în *Dreptul* nr.10/1991, p.37.

reglementărilor legale apărute la scurt timp după 22 decembrie 1989, dreptul de proprietate socialistă s-a transformat în drept de proprietate privată al statului sau unităților administrativ-teritoriale, având, în linii generale, același regim juridic cu dreptul de proprietate aparținând oricărui subiect de drept civil, persoană fizică sau persoană juridică. În prezent, nu există un drept de proprietate privată cu regim preferențial. În acest sens, art.41 pct.2 din Constituție prevede: *„Proprietatea privată este ocrotită în mod egal de lege, indiferent de titular"*.

Procesul privatizării cuprinde toate domeniile activității economice, cum sunt: industria, agricultura, comerțul, sistemul bancar, asigurările etc. Trebuie însă precizat că privatizarea nu poate avea ca obiect bunurile și valorile aflate în proprietatea publică a statului sau unităților administrativ-teritoriale, care sunt scoase din circuitul civil. Pentru ca astfel de bunuri să poata fi trecute în proprietate particulară este necesară scoaterea lor din domeniul public, în condițiile și conform procedurii prevăzute de lege, și includerea în domeniul privat al statului sau unităților administrativ-teritoriale.

2. Cadrul legal al privatizării. După cum am afirmat, privatizarea este un proces deosebit de complex. El trebuie să se desfășoare într-un anumit cadru legal, adică potrivit unor reglementări legale. Acest cadru legal nu poate fi creat imediat și printr-un singur act normativ. Astfel că au fost adoptate și au intrat în vigoare un număr considerabil de legi și alte reglementări în temeiul cărora a demarat și se află în curs de desfășurare întregul proces de privatizare. Dintre aceste amintim pe cele mai importante:

- Legea nr.15/1990 privind reorganizarea unităților economice de stat ca regii autonome și societăți comerciale;
- Legea nr.31/1990 privind societățile comerciale;
- Legea nr.18/1991 privind fondul funciar;
- Legea nr.35/1991 privind regimul investițiilor străine;
- Legea nr.58/1991 a privatizării societăților comerciale;
- Legea nr.76/1994 a arendării;

- Legea nr.77/1994 privind asociațiile salariaților și membrilor conducerii societăților comerciale care se privatizează;

- Legea nr.55/1995 pentru accelerarea procesului de privatizare;

- Legea nr.112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinație de locuințe, trecute în proprietatea statului;

Activitatea de legiferare în această materie nu s-a încheiat. Dimpotrivă, urmează a fi perfecționate actualele reglementări și adoptate noi legi, în funcție de cerințele practice ale realizării procesului de privatizare.

§ 2. Transformarea și reorganizarea fostelor unități economice de stat în regii autonome și societăți comerciale

3. Punerea problemei. Pentru demararea și desfășurarea procesului de privatizare a economiei naționale a fost necesară, în primul rând, reorganizarea fostelor unități economice de stat și transformarea lor în regii autonome și societăți comerciale cu capital de stat. Acest obiectiv s-a realizat prin adoptarea și punerea în aplicare a Legii nr.15/1990. Conform art.1 din această lege, unitățile economice de stat, indiferent de organul în subordinea căruia își desfășoară activitatea, se organizează și funcționează sub formă de regii autonome sau societăți comerciale.

4. Regiile autonome. Art.2 din Legea nr.15/1990 definește regiile autonome ca fiind persoane juridice, care funcționează pe bază de gestiune economică și autonomie financiară, organizate și înființate în ramurile strategice ale economiei naționale, cum ar fi industria de armament, industria energetică, exploatarea minelor și gazelor naturale, poștă și transporturi feroviare, precum și în alte domenii stabilite de Guvern. Regiile autonome sunt de două feluri: de interes național, care se înființează prin hotărâri ale Guvernului, și de interes local, care se înființează prin hotărâri ale

consiliilor județene sau municipale. Toate regiile autonome sunt supuse înscrierii în Registrul Comerțului, conform Legii nr.26/1990.

Art.5 din Legea nr.15/1990 prevede că regia autonomă este proprietarul bunurilor din patrimoniul său, pe care le posedă, folosește și poate dispune, în mod autonom, de ele, în vederea realizării scopului pentru care a fost înființată. Totuși, pentru valabilitatea actelor de înstrăinare a bunurilor imobile proprietatea regiei autonome și încheierea de tranzacții în litigii cu o valoare de peste zece milioane este necesară aprobarea ministerului de resort.

Art.5 din Legea nr.15/1990 a fost implicit și parțial abrogat, prin efectul intrării în vigoare a Constituției din anul 1991. Astfel, art.135, pct.5 din Constituție prevede că bunurile proprietate publică sunt inalienabile, putând fi date în administrarea regiilor autonome ori instituțiilor publice. Urmează așadar că regiile autonome au în proprietate, ex lege, bunurile din patrimoniul lor care nu fac parte din domeniul public. Asupra bunurilor din domeniul public pe care le au în patrimoniu, regiile autonome au recunoscut numai un drept real de administrare, derivat din dreptul de proprietate publică al statului sau, după caz, al unității administrativ-teritoriale.

Regia autonomă este un agent economic independent, persoană juridică de tip mixt, de drept public și drept privat. Ea are statutul juridic al unei intreprinderi de stat sau a unității administrativ-teritoriale. Această afirmație se sprijină pe prevederea art.8 alin.3 din Legea nr.15/1990, unde se dispune că din profitul net al regiei autonome 5% se constituie ca fond de participare a salariaților la profituri, iar 95% se varsă, după caz, la bugetul statului sau la bugetul local.

Bunurile aflate în patrimoniul regiilor autonome, de regulă, nu sunt supuse privatizării. În primul rând, marea majoritate a acestor bunuri sunt proprietate publică, fiind scoase din circuitul civil. Celelalte bunuri, care se află în proprietatea regiei autonome pot fi înstrăinate, dar numai atunci când este

necesar, prin acte cu titlu oneros. Desigur că produsele obținute sub formă de fructe sau producte sunt prin excelentă alienabile, cu titlu oneros, în scopul obținerii de venituri şi realizării gestiunii economice şi autonomiei financiare.

Atunci când se doreşte privatizarea unei regii autonome este necesară, în prealabil, transformarea ei în societate comercială cu capital de stat. Într-o astfel de situație, bunurile proprietate publică aflate în administrarea regiei autonome nu pot fi luate în considerare la stabilirea valorii capitalului social al societății comerciale rezultată din transformare. Ele urmează a fi redistribuite altor regii autonome sau instituțiilor publice.

5. Societățile comerciale cu capital de stat. Conform art.16 din Legea nr.15/1990, unitățile economice de stat, cu excepția celor care se constituie ca regii autonome, se organizează sub formă de societăți comerciale pe acțiuni sau societăți cu răspundere limitată. Toate fostele unități economice de stat din această categorie au fost transformate şi organizate ca societăți comerciale prin hotărâri ale Guvernului sau ale organelor locale competente şi s-au înscris în registrul comerțului.

Art.20 alin.2 din Legea nr.15/1990 prevede că bunurile din patrimoniul societăților comerciale cu capital de stat sunt proprietatea acestora, cu excepția celor dobândite cu alt titlu. Rezultă că începând cu momentul transformării fiecăreia dintre fostele unități economice de stat în societăți comerciale, dreptul de proprietate asupra bunurilor aflate cu titlu de administrare directă în patrimoniul lor a încetat şi concomitent s-a născut dreptul de proprietate privată al societății comerciale respective. Astfel, bunurile în materialitatea lor, privite ca valori de întrebuințare, sunt în prezent proprietatea, ex lege, a societăților comerciale cu capital de stat. Statul apare în circuitul civil numai ca deținător, în totul sau în parte, al capitalului social al societății, adică proprietar de acțiuni sau părți sociale.

Urmează că statul nu are drept de proprietate asupra bunurilor societății comerciale, chiar dacă este acționar unic sau acționar majoritar. El are în proprietate numai capitalul societății,

adică o valoare, sub formă de acțiuni sau părți sociale[1], asupra cărora poate dispune transmițându-le altor persoane, potrivit legii[2].

Înainte de transformarea în societăți comerciale cu capital de stat, patrimoniul unităților economice respective a fost supus inventarierii și evaluării pentru a se stabili valoarea capitalului social. Evaluarea patrimoniului și stabilirea capitalului societăților comerciale s-au făcut potrivit hotărârilor Guvernului. De asemenea, între timp s-a procedat la mai multe reevaluări ale capitalului societăților în funcție de procesul de depreciere a monedei naționale și de rezultatele acumulărilor care au intervenit. Reevaluarea s-a făcut, de fiecare dată, pe baza unor hotărâri ale Guvernului.

Societățile comerciale au fost obligate să transmită Agenției Naționale pentru Privatizare, înființată în vederea organizării și coordonării transferului în proprietate particulară a acțiunilor și părților sociale ale statului, un titlu de valoare egal cu 30% din capitalul social, în termen de 30 de zile de la constituirea lor. Desigur că acest titlu de valoare a fost, între timp, supus modificărilor necesare, determinate de reevaluările ulterioare ale capitalului fiecărei societăți comerciale. Capitalul social al tuturor societăților comerciale în proporție de 30%-60% face obiectul transferului gratuit către populație.

În concluzie, se poate spune că punerea în aplicare a reglementărilor Legii nr.15/1990 a avut ca urmare transformarea ireversibilă a dreptului de proprietate socialistă de stat în drept de proprietate privată ai căror titulari sunt societățile comerciale cu

---

[1] A se vedea V.Pătulea, **Natura juridică a raporturilor dintre stat și societățile comerciale în ce privește patrimoniul**, în *Dreptul* nr.5-6/1994, p.35-35.

[2] A se vedea Gh.Dan, **Natura juridică a transmiterii acțiunilor societății comerciale cu capital de stat, în temeiul Legii nr.58/1991 și a actelor normative emise în aplicarea acesteia**, în *Dreptul* nr.8/1994, p.6-11.

capital de stat şi, cu privire la unele bunuri, regiile autonome. Procesul de privatizare se circumscrie la capitalul social al societăţilor comerciale din această categorie şi, în anumite situaţii, la unele mijloace de producţie privite în materialitatea lor, sub formă de active.

Secţiunea a II-a
PRIVATIZAREA SOCIETĂŢILOR COMERCIALE CU CAPITAL DE STAT

6. Aspecte generale. Enunţarea modalităţilor de privatizare. Privatizarea societăţilor comerciale cu capital de stat este reglementată prin Legea nr.58/1991[1]. Această lege se completează cu prevederile Legii nr.77/1994[2] şi Legii nr.55/1995 pentru accelerarea procesului de privatizare[3].

Legea nr.58/1991 a privatizării societăţilor comerciale stabileşte cadrul juridic corespunzător transferului capitalului social al societăţilor comerciale din proprietatea statului în proprietate particulară. În acest scop, legea reglementează trei modalităţi de privatizare:

a) transferul gratuit al unei părţi din acţiunile statului;

b) vânzarea de acţiuni ale statului;

c) vânzarea de active ale societăţilor comerciale.

Reglementările cuprinse în Legea nr.58/1991 au fost în parte modificate şi perfecţionate prin Legea nr.55/1995 pentru accelerarea privatizării.

7. Transferul gratuit al unei părţi din acţiunile statului. Această modalitate de privatizare a fost enunţată în câteva texte

---

[1] Legea privatizării societăţilor comerciale, publicată în M.Of. nr.169 din 16 august 1991.

[2] Legea privind asociaţiile salariaţilor şi membrilor conducerii societăţilor comerciale care se privatizează, publicată în M.Of. nr.209 din 11 august 1994.

[3] Publicată în M.Of. nr.122 din 19 iunie 1995.

ale Legii nr.15/1990 şi este reglementată în detaliu prin Legea nr.58/1991 şi Legea nr.55/1995.

Transferul gratuit are loc pe calea distribuirii de certificate de proprietate, emise în temeiul Legii nr.58/1991, şi a cupoanelor nominative de privatizare, emise conform Legii nr.55/1995.

Certificatele de proprietate sunt acţiuni la purtător la societăţi de natură financiară, denumite Fonduri ale Proprietăţii Private. Legea nr.58/1991 a prevăzut înfiinţarea a cinci Fonduri ale Proprietăţii Private, care iniţial au deţinut 30% din capitalul societăţilor comerciale organizate potrivit Legii nr.15/1990. Distribuirea acestui procent între cele cinci fonduri s-a făcut de Agenţia Naţională de Privatizare.

Fondurile Proprietăţii Private sunt organizate şi funcţionează pe baza statutului cadru aprobat prin Ordonanţa Guvernului nr.10/1992.

Certificatele de proprietate sunt titluri de valoare la purtător şi reprezintă o participare indiviză a cetăţenilor români la Fondurile Proprietăţii Private[1].

Deţinătorii certificatelor de proprietate au recunoscute prin lege anumite drepturi, dintre care reţinem următoarele:

a) să primească dividende de la Fondul Proprietăţii Private;

b) să cumpere acţiuni la societăţile comerciale care sunt puse în vânzare de Fondul Proprietăţii de Stat, într-un termen limitat, cu o reducere de 10% faţă de preţul ofertei publice;

c) să dispună de certificatul de proprietate, în condiţiile legii.

Certificatele de proprietate pot fi valorificate:

a) prin înstrăinare. Fiind titluri la purtător, certificatele de proprietate pot fi înstrăinate, cu titlu oneros sau cu titlu gratuit, prin acte între vii sau pentru cauză de moarte. Înstrăinarea are loc

---

[1] A se vedea I.P.Filipescu, **Certificatele de proprietate reglementate prin Legea nr.58/1991 a privatizării societăţilor comerciale**, în *Dreptul* nr.5-6/1993, p.43-48.

prin simpla remitere a înscrisului constatator. Art.22 din Legea nr.58/1991 prevede că nu pot fi înstrăinate către persoane fizice şi persoane juridice străine;

b) prin schimbarea lor în acţiuni, în condiţiile pieţii, la orice societate comercială care intră în procesul de privatizare. La schimbarea lor în acţiuni se vor respecta şi reglementările Legii nr.55/1995;

c) prin transformarea certificatelor de proprietate, până la 30 aprilie 1996 inclusiv, în acţiuni la Fondurile Proprietăţii Private, care urmează a fi organizate ca societăţi comerciale de tipul fondurilor mutuale.

Cupoanele nominative de privatizare sunt titluri de valoare, cu valoare unică de schimb, emise şi distribuite de Agenţia Naţională de Privatizare tuturor cetăţenilor români cu domiciliul în ţară, care au împlinit vârsta de 18 ani până la 31 martie 1996.

Regelementarea lor este cuprinsă în Legea nr.55/1995.

Potrivit art.2 alin.3 din această lege, nu se vor atribui cupoane nominative de privatizare cetăţenilor români care au folosit, în cadrul procesului de privatizare, întregul carnet cu certificate de proprietate emis în baza Legii nr.58/1991.

Cupoanele de privatizare sunt titluri de valoare nominative, fiind interzisă înstăinarea lor prin acte juridice între vii. Ele pot fi transmise numai pentru cauză de moarte.

Fiecare cetăţean a avut dreptul la un singur cupon nominativ de privatizare, pe care l-a putut valorifica prin schimbarea lui contra acţiuni la o societate comercială sau prin depunere la Fondurile Proprietăţii Private, în condiţiile şi termenele prevăzute de lege. Art.4 alin.6 din Legea nr.55/1995 prevede că certificatele de proprietate şi cupoanele nominative de privatizare neutilizate conform legii până la 30 aprilie 1996 inclusiv îşi pierd valabilitatea.

8. Vânzarea de acţiuni. Conform art.58/1991, gestionarea şi vânzarea acţiunilor sau părţilor sociale aparţinând statului au loc prin intermediul Fondului Proprietăţii de Stat.

Fondul Proprietății de Stat s-a înființat ca persoană juridică de drept public cu caracter comercial și financiar. Regulamentul de organizare și funcționare a acestui fond s-a aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.643/1991.

Fac obiectul vânzării acțiunile aferente cotei din capitalul social al societăților comerciale, supuse marii privatizări conform Legii nr.55/1995, care nu au fost atribuite cu titlu gratuit pe baza certificatelor de proprietate și a cupoanelor nominative de privatizare, precum și acțiunile societăților comerciale care au rămas în afara privatizării până la 31 martie 1996 inclusiv.

Vânzarea poate avea loc către persoanele fizice și juridice române sau străine prin oricare dintre următoarele metode:

- oferte de vânzare de acțiuni către public;
- vânzări de acțiuni prin negociere directă;
- vânzări de acțiuni pe bază de licitație deschisă cu participanți preselecționați;
- orice combinație a primelor trei proceduri.

În condiții egale cu alți cumpărători potențiali, acțiunile la societățile comerciale care au fost scoase la vânzare prin negociere directă de Fondul Proprietății de Stat pot fi cumpărate de către salariații și membrii conducerilor acelor societăți. Ei se bucură de anumite facilități prevăzute de lege. În acest scop, persoanele respective se pot constitui în asociații. Constituirea acestor asociații, modalitățile de dobândire, distribuire și transmitere a acțiunilor astfel cumpărate sunt reglementate de Legea nr.77/1994, ale cărei dispoziții sunt aplicabile numai în măsura în care nu contravin prevederilor Legii nr.55/1995.

9. Vânzarea de active ale societăților comerciale. Vânzarea de active ale societăților comerciale cu capital de stat este reglementată în art.53-62 din Legea nr.58/1991 și art.20 din Legea nr.55/1995.

Din analiza prevederilor celor două legi rezultă că societățile comerciale au dreptul să vândă active și mijloace fixe, la prețul de piață, prin licitație organizată potrivit reglementărilor în vigoare. La cumpărarea de active pot participa persoane fizice

şi persoane juridice, române sau străine. Nu au dreptul să participe la licitaţie instituţiile publice, regiile autonome şi societăţile comerciale cu capital exclusiv de stat.

Procedura de vânzare a activelor se defineşte la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare, moment în care se transmite dreptul de proprietate în patrimoniul cumpărătorului.

Activele dobândite prin cumpărare de la societăţile comerciale sunt scoase temporar şi în parte, din circuitul civil general. Art.57 din Legea nr.58/1991 prevede că cei care cumpără active *„nu au dreptul să le vândă, să le închirieze sau să transfere folosinţa lor pe o perioadă de un an de la încheierea contractului de vânzare-cumpărare"*.

Sumele rezultate din vânzarea de active şi de mijloace fixe rămâne la dispoziţia societăţii comerciale, pentru efectuarea de investiţii şi finanaţarea activităţilor în considerarea realizării cărora au fost înfiinţate.

Secţiunea a III-a
RECONSTITUIREA ŞI CONSTITUIREA DREPTULUI DE PROPRIETATE PARTICULARĂ ASUPRA TERENURILOR

§ 1. Necesitatea privatizării agriculturii. Cadrul legal al trecerii terenurilor în proprietate particulară

10 Consideraţii introductive. Este cunoscut faptul că în regimul comunist s-au adoptat măsuri politice şi reglementări juridice prin care s-a urmărit transformarea proprietăţii particulare asupra terenurilor în proprietate socialistă. Astfel, terenurile au fost socializate prin trecerea lor în proprietatea statului sau, prin cooperativizare forţată, în proprietatea fostelor cooperative agricole de producţie de tip comunist.

Realizarea reformei economice în agricultură, după 22 decembrie 1989, a făcut necesară adoptarea unor reglementări în temeiul cărora să aibă loc, în principal, reîmproprietărirea cu terenuri a foştilor proprietari sau a moştenitorilor lor, precum şi

împroprietărirea unor categorii de persoane care îndeplinesc anumite condiții. De altfel, aceste reglementări erau necesare şi pentru a se putea conferi temeiuri legale unor situații de fapt care au intervenit în țara noastră în cursul anului 1990. Astfel, marea majoritate a fostelor cooperative agricole de producție au fost dizolvate prin hotărârile adoptate de adunările generale ale cooperatorilor. Legislația în vigoare în acea perioadă nu prevedea, în ipoteza dizolvării cooperativelor agricole, posibilitatea foştilor cooperatori de a redobândi în proprietate terenurile cooperativizate. În fapt, însă, foştii proprietari au intrat în posesia terenurilor care le-au aparținut. Această realitate se impunea a fi reglementată prin norme juridice pentru a transforma posesia terenurilor, ca stare de fapt, într-o situație juridică clară, adică în drept de proprietate. Era necesară, aşadar, înfăptuirea unei reforme agrare de amploare şi mare complexitate.

11. Reglementare. Cadrul legal al reprivatizării terenurilor este stabilit prin Legea nr.18/1991 a fondului funciar[1] şi regulamentul său de aplicare aprobat prin hotărâre de Guvern.

Legea reglementează două modalități de trecere a terenurilor în proprietate particulară: reconstituirea dreptului de proprietate şi constituirea dreptului de proprietate.

Reconstituirea dreptului de proprietate particulară constă în *reîmproprietărirea foştilor proprietari sau a moştenitorilor acestora cu terenurile care le-au aparținut, terenuri care se aflau în patrimoniul fostelor cooperative agricole sau în proprietatea privată a statului.*

Prin *constituirea* dreptului de proprietate particulară, în sensul Legii nr.18/1991, se înțelege *împroprietărirea unor categorii de persoane în anumite condiții, cu terenuri care s-au aflat în patrimoniul fostelor cooperative agricole sau în proprietatea privată a statului.*

Reconstituirea şi constituirea dreptului de proprietate particulară sunt reglementate diferit după cum au ca obiect

[1] Publicată în M.Of. nr.37 din 20 februarie 1991.

terenuri care au aparţinut fostelor cooperative agricole sau terenuri proprietatea statului.

§ 2. Reconstituirea si constituirea dreptului de proprietatea particulară asupra terenurilor care s-au aflat în patrimoniul fostelor cooperative agricole de producţie[1]

12. Reconstituirea dreptului de proprietate. Au făcut obiectul reconstituirii dreptului de proprietate particulară terenurile care au intrat în patrimoniul fostelor cooperative agricole, indiferent cu ce titlu, prin cooperativizare sau orice altă cale. Au fost îndreptăţite să ceară a fi reîmproprietărite următoarele categorii de persoane:

a) membrii cooperatori care au adus pământ în cooperativă, prin cooperativizare, şi aceia cărora li s-au preluat, în orice mod, terenuri de către aceasta, indiferent dacă au muncit sau nu în cooperativă, au părăsit cooperativa şi chiar dacă nu locuiesc în localitatea respectivă;

b) persoanele care nu au fost membrii cooperatori dar ale căror terenuri au trecut, cu titlu sau fără titlu, în patrimoniul cooperativei;

c) proprietarii particulari ale căror terenuri au fost comasate, în măsura în care nu au preluat în schimb alte terenuri;

d) cetăţenii români aparţinând minorităţii germane, precum şi persoanele care au fost deportate sau strămutate, deposedate de terenuri prin acte normative intervenite după anul 1944, dacă terenurile respective se aflau în patrimoniul fostei cooperative agricole;

e) moştenitorii tuturor persoanelor din categoriile arătate mai sus, potrivit vocaţiei lor succesorale legale sau testamentare,

---

[1] Pentru o analiză în detaliu, a se vedea L.Pop, **Aspecte privind reconstituirea şi constituirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor aflate în patrimoniul cooperativelor agricole de producţie**, în *Studia Universitatis Babeş-Bolyai, Jurisprudentia*, nr.2/1992, p.22.

reglementată de Codul civil. Succesorii care nu pot face dovada acceptării moştenirii au fost respuşi de drept în termenul de opţiune succesorală cu privire la terenurile care au aparţinut autorilor lor. Dovada acceptării succesiunii se face cu cererea pentru reconstituirea dreptului de proprietate înregistrată la primărie, în termen de 45 zile de la data intrării în vigoare a legii[1].

Reconstituirea dreptului de proprietate s-a făcut la cerere, în limita unei suprafeţe de 0,5 ha pentru fiecare persoană îndreptăţită şi de maximum 10 ha de familie, în echivalent arabil. Prin familie se înţeleg soţii şi copiii necăsătoriţi, dacă se gospodăresc împreună cu părinţii.

În final, trebuie menţionat că potrivit art.21 al Legii nr.18/1991, din terenurile agricole, se va atribui,la cerere, o suprafaţă de până la 5 ha teren în echivalent arabil, în proprietatea fiecărei parohii din mediul rural, aparţinând cultelor recunoscute de lege, şi o suprafaţă de până la 10 ha fiecărei mânăstiri, în măsura în care au posedat în trecut terenuri agricole preluate de cooperativele agricole, dacă în prezent nu au asemenea terenuri ori au o suprafaţă mai restrânsă.

13. Constituirea dreptului de proprietate. Potrivit dispoziţiilor Legii nr.18/1991 au dreptul de a fi împroprietărite unele categorii de persoane care nu au avut şi nu au în proprietate alte terenuri sau au adus în cooperativa agricolă terenuri sub limita minimă de 0,5 ha stabilită pentru reconstituirea dreptului de

---

[1] Pentru o informare completă, a se vedea: M. Georgescu, Al. Oproiu, **Reconstituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor în condiţiile diferite ale acceptării sau renunţării la succesiune ori neexercitării drepturilor succesorale**, în *Dreptul*, nr.41/1994, p.67-68; Judecătoria Miercurea Ciuc, sent.civ. nr.1842 din 20 octombrie 1992, cu **notă critică** de L. Hadnagy, în *Dreptul* nr.7/1993, p.70-74; Judecătoria Strehaia, sent.civ. din 27 decembrie 1993 (dosar nr.1740/1993), cu **nota I** de A. Sitaru şi **nota II** de C. Turianu, în *Dreptul* nr.12/1994, p.52-54; A. Bozai, **Din soluţiile Tribunalului Maramureş în materia aplicării prevederilor Legii nr.18/1991**, în *Dreptul* nr.6/1995, p.70-73.

proprietate, precum şi alte persoane prevăzute de lege. Aceste categorii de persoane sunt:

a) membrii cooperatori activi care nu au adus terenuri în cooperativă ori au adus o suprafaţă de teren mai mică de 5.000 mp;

b) persoanele fizice care nu au avut calitatea de cooperatori dar au lucrat în cooperativa agricolă sau într-o asociaţie intercooperatistă, în orice mod, în ultimii trei ani, dacă sunt stabilite sau urmează să se stabilească în localitatea respectivă şi nu posedă terenuri în proprietate;

c) persoanele care au fost deportate şi nu au avut terenuri în proprietate;

d) persoanele care şi-au pierdut total sau parţial capacitatea de muncă, moştenitorii celor care au decedat urmare participării la lupta pentru victoria Revoluţiei din decembrie 1989 şi alte persoane participante la Revoluţie stabilite de legislaţia specială pot primi în proprietate, la cerere, terenuri în suprafaţă de până la 10.000 mp, în echivalent arabil.

Art.20 din Legea nr.18/1991 prevede că în localităţile cu excedent de suprafaţă agricolă şi deficit de forţă de muncă se pot atribui în proprietate terenuri în suprafaţă de până la 10 ha, în echivalent arabil, la cerere, tuturor familiilor care se obligă în scris să le lucreze. De asemenea, pot primi în proprietate până la 10 ha teren în echivalent arabil şi familiile fără pământ sau cu pământ puţin din alte localităţi, care solicită în scris, cu obligaţia de a-şi stabili domiciliul în acea localitate şi de a cultiva terenul primit. Constituirea dreptului de proprietate se face asupra terenurilor care au rămas neatribuite după rezolvarea cererilor de reîmproprietărire.

Şi în sfârşit, art.22 din aceeaşi lege dispune că sunt şi rămân în proprietate privată terenurile aferente casei de locuit şi anexelor gospodăreşti în suprafaţă de până la 1.000 mp, determinate potrivit art.8 din Decretul-lege nr.42/1990 privind unele măsuri pentru stimularea ţărănimii. Dreptul de proprietate este constituit, ex lege, în favoarea actualilor proprietari ai

construcțiilor[1]. Tot astfel, terenurile din intravilan care au fost atribuite în proprietatea foștilor membrii cooperatori sau a altor persoane îndreptățite pentru construcția de locuințe și anexe gospodărești rămân în proprietatea acestora. Foștii proprietari vor primi în compensare o suprafață de teren echivalentă, în intravilan sau extravilan.

14. Organele competente să hotărască asupra cererilor de reconstituire și constituire a dreptului de proprietate particulară. Aspecte procedurale. În scopul stabilirii dreptului de proprietate prin reconstituire sau constituire, atribuirii efective a terenurilor celor îndreptățiți și eliberării titlurilor de proprietate s-au înființat două categorii de comisii: comisii locale și comisii județene.

Comisiile locale s-au constituit câte una pentru fiecare comună, oraș sau municipiu, prin decizia prefecturii; comisia este condusă de primar.

Comisiile locale își desfășoară activitatea sub îndrumarea comisiei județene, condusă de prefect și numită prin decizia acestuia.

Comisiile locale și comisiile județene sunt autorități publice ale căror acte sunt cenzurabile de instanțele de judecată conform Legii nr.18/1991 sau, după caz, de instanțele de contencios administrativ, în condițiile Legii nr.29/1990.

Stabilirea dreptului de proprietate s-a făcut la cerere. Cererea a trebuit să fie înregistrată la primărie în termen de 45 de zile de la data intrării în vigoare a legii.

Toate persoanele care au solicitat reconstituirea dreptului de proprietate au avut obligația sa dovedească faptul că terenurile a căror restituire au cerut-o s-au aflat în proprietatea lor sau a antecesorilor și au intrat în patrimoniul cooperativei prin cooperativizare, în baza unor legi speciale sau în orice alt mod, cu titlu sau fără nici un titlu. Proba s-a putut face pe baza evidențelor cooperativei, cererilor de înscriere, registrului agricol de la data

---

[1] A se vedea Curtea Supremă de Justiție, secț. civilă, dec.nr.493/1992, în *Dreptul* nr.11/1992, p.85.

intrării în cooperativă, a actelor de proprietate şi extraselor de carte funciară. În lipsa înscrisurilor, legea prevede că sunt admise orice mijloace de probă, inclusiv declaraţiile de martori[1].

Comisia locală are sarcina de a verifica toate aceste cereri şi dovezile care le însoţesc, întocmind întreaga documentaţie necesară, după a cărei definitivare, va lua hotărârile privind reconstituirea ori constituirea dreptului de proprietate pentru fiecare solicitant. Împotriva hotărârilor şi măsurilor comisiei locale, cei care se consideră nedreptăţiţi pot introduce contestaţie la comisia judeţeană.

Lucrările comisiei locale se înaintează la comisia judeteană care, în urma rezolvării tuturor contestaţiilor, va hotărî asupra validării lor. Pe baza acestei hotărâri, comisia locală emite adeverintele de reîmproprietărire[2], fiind obligată să procedeze la punerea în posesie a celor îndreptăţiţi.

Pe baza hotărârii de validare a propunerilor şi lucrărilor comisiei locale, după individualizarea terenurilor, comisia judeţeană emite titlurile de proprietate.

§ 3. Reconstituirea şi constituirea dreptului de proprietate particulară asupra unor terenuri aflate în proprietatea statului

15. Precizări. Potirivit Legii nr.18/1991, terenurile proprietatea statului sau a unităţilor administrativ-teritoriale, după

---

[1] A se vedea: Curtea Supremă de Justiţie, secţ.civ., dec. nr.2426/1993, în *Dreptul* nr.9/1994, p.87; V.Pătulea, **Limitele admisibilităţii probei cu martori în stabilirea dreptului de proprietate**, în *Dreptul* nr.8/1992, p.77-78.

[2] Cu privire la valoarea juridică a adeverinţelor de proprietate, a se vedea: A. Trăilescu, C. Turianu, **Discuţii în legătură cu forţa juridică a adeverinţelor de proprietate**, în *Dreptul* nr.8/1993, p.39-43; Gh. Dobrican, **Valoarea juridică a adeverinţelor de proprietate emise de comisiile pentru aplicarea Legii nr.18/1991**, în *Dreptul* nr.7/1994, p.34 urm.

regimul lor juridic, se împart în două categorii: terenurile din domeniul public şi terenurile din domeniul privat.

Terenurile din domeniul public naţional şi domeniul public local sunt enumerate în art.5 alin.1 şi art.34 alin.2 şi 3 din Legea fondului funciar. Ele sunt inalienabile, imprescriptibile şi insesizabile. Fiind scoase din circuitul civil, aceste terenuri nu pot face obiectul reconstituirii şi constituirii dreptului de proprietate particulară[1]. O astfel de posibilitate există numai în cazul în care unele terenuri de acest fel sunt scoase din domeniul public prin lege sau printr-o altă modalitate prevăzută de lege.

Celelate terenuri proprietatea statului sau a unităţilor administrativ-teritoriale intră în domeniul privat şi li se aplică regimul juridic de drept comun, fiind în circuitul civil. Urmează că reconstituirea şi constituirea dreptului de proprietate particulară este posibilă numai cu privire la aceste terenuri. Mai arătăm că este posibilă trecerea în proprietate particulară şi a terenurilor aflate în patrimoniul societăţilor comerciale agricole cu capital de stat pe calea reconstituirii în favoarea foştilor proprietari sau a moştenitorilor acestora.

În capitolul III din Legea nr.18/1991 se reglementează distinct reconstituirea şi constituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor aflate în domeniul privat şi asupra unor terenuri ale societăţilor comerciale cu profil agricol. În ce priveşte reconstituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole din patrimoniul societăţilor comerciale agricole, dispoziţiile Legii nr.18/1991 se completează cu prevederile art.25 din Legea nr.16/1994 a arendării[2].

16. Reconstituirea si constituirea dreptului de proprietate particulară asupra terenurilor din intravilanul localităţilor care fac parte din domeniul privat al statului sau unităţilor administrativ-teritoriale. Cuvântul „intravilan" îşi are originea în

---

[1] A se vedea Curtea Supremă de Justiţie, secţ.civ., dec. nr.1104/1994, în *Dreptul* nr.7/1994, p.86.

[2] Publicată în M.Of. nr.91 din 7 aprilie 1994.

terminologia cărților funciare și desemnează terenurile din interiorul localităților urbane și localităților rurale. Așadar, potrivit uzanțelor, prin terenuri în intravilan înțelegem toate terenurile situate în vatra localităților pe care se află amplasate construcții, dotări tehnico-edilitare, celelate amenajări, inclusiv terenurile agricole, terenurile forestiere sau cu altă destinație[1]. Terenurile din intravilan care se află în domeniul privat pot fi vândute sau concesionate pentru construcția de locuințe, amplasarea de obiective social-culturale proprietate privată sau cu caracter productiv.

Legea nr.18/1991 prevede câteva ipoteze în care este posibilă reconstituirea sau constituirea dreptului de proprietate particulară asupra unor terenuri din intravilan aflate în proprietatea privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale.

A. Reconstituirea dreptului de proprietate este reglementată în art.35 alin.5 din legea nr.18/1991, unde se prevede că terenurile din interiorul localităților, fără construcții și neafectate de detaliile de sistematizare, aflate în administrarea primăriilor, trecute în proprietatea statului prin aplicarea dispozițiilor Decretului nr.712/1966[2], se restituie la cerere, foștilor proprietari sau moștenitorilor acestora. Prevederea este de strică interpretare și aplicare, neputând fi extinsă la alte situații[3].

---

[1] A se vedea L.Pop, REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR DESTINATE LOCALITĂȚILOR, Edit.Dacia, Cluj-Napoca, 1980, p.32-33.

[2] Decretul nr.712/1966 prevedea că bunurile intrate înainte de iulie 1960 în posesia statului, a unei organizații cooperatiste sau a oricărei organizații obștești, fără nici un titlu ori în cadrul procedurii prevăzută de Decretul nr.111/1951, devin proprietatea statului, dacă restituirea lor nu a fost cerută în termen de doi ani. S-a instituit astfel o uzucapiune specială în favoarea statului.

[3] A se vedea Curtea Supremă de Justiție, secț. de contencios administrativ, dec.nr.45/1994, în *Dreptul* nr.10-11/1994, p.118.

Reconstituirea în această ipoteză a dreptului de proprietate se face prin decizia prefecturii, la propunerea primăriilor. Legea nu prevede obligația de a depune cererea de reîmproprietărire înăuntrul unui termen, ceea ce înseamnă că poate fi introdusă oricând.

B. Constituirea dreptului de proprietate asupra unor terenuri din intravilan este reglementată în două situații, prevăzute de art.35 alin.2 şi 3 din Legea nr.18/1991[1], astfel:

a) terenurile proprietate de stat, situate în intravilanul localităților, atribuite, potrivit legii, în folosință veşnică sau pe durata existenței construcției în vederea construirii de locuințe proprietate personală sau cu ocazia cumpărării de locuințe de la stat trec, la cererea proprietarilor actuali ai locuințelor, în proprietatea acestora, integral sau, după caz, proporțional cu cota-parte din construcție care aparține fiecăruia;

b) terenurile atribuite în folosință, pe durata existenței construcțiilor, dobânditorilor acestora ca efect al trecerii în proprietatea statului a terenurilor aferente acelor construcții înstrăinate prin acte juridice, în condițiile art.30 alin.2 din Legea nr.58/1974[2], trec în proprietatea actualilor titulari ai dreptului de folosință, proprietari ai construcțiilor.

Constituirea dreptului de proprietate în cele două cazuri, la fel ca reconstituirea, se face, la cerere, prin decizia prefecturii, la propunerea primăriilor. Legea nu prevede un termen pentru introducerea şi înregistrarea cererilor de către persoanele îndreptățite.

---

[1] În legătură cu cele două cazuri de constituire a dreptului de proprietate, a se vedea: C.Stoenescu, **Interpretarea prevederilor art.35 din Legea nr.18/1991**, în *Dreptul* nr.1/1994, p.90-92; Curtea Supremă de Justiție, secț. de contencios administrativ, dec.nr.237/1991, în *Dreptul* nr.1/1995, p.97.

[2] Art.30 alin.2 din Legea nr.58/1974 prevedea că în cazul înstrăinării construcțiilor terenul aferent acestora trece în proprietatea statului cu despăgubiri. Dobânditorul construcției primea în folosință terenul necesar prin decizia organului competent.

17. Reconstituirea şi constituirea dreptului de proprietate particulară asupra terenurilor agricole. În abordarea problemei *reconstituirii* dreptului de proprietate cu privire la terenurile din această categorie trebuie să deosebim între: terenurile intrate în proprietatea statului şi aflate în administrarea primăriilor şi terenurile intrate în proprietatea statului care se află în patrimoniul societăților comerciale rezultate în urma reorganizării fostelor unități agricole de stat.

a) Art.37 din Legea nr.18/1991 prevede că terenurile agricole fără construcții, instalații sau amenajări de interes public, intrate în proprietatea statului şi aflate în administrarea primăriilor la data intrării în vigoare a acestei legi, se vor restitui foştilor proprietari sau moştenitorilor acestora, fără a se putea depăşi suprafața de 10 ha de familie, în echivalent arabil.

Reconstituirea dreptului de proprietate s-a făcut la cerere, prin decizia prefectului, la propunerea primăriei.

b) Art.36 din Legea nr.18/1991 reglementează reconstituirea dreptului de proprietate particulară asupra terenurilor aflate în patrimoniul societăților comerciale rezultate din transformarea fostelor unități agricole de stat. În acest sens, se prevede că reconstituirea dreptului de proprietate se face prin echivalent valoric exprimat în acțiuni[1]. Astfel, foştii proprietari sau moştenitorii lor pot deveni, la cerere, acționari la aceste societăți. Numărul de acțiuni primite este proporțional cu suprafața de teren trecută în proprietatea statului, fără a putea depăşi valoarea a 10 ha teren de familie în echivalent arabil.

Cererea de reconstituire s-a putut introduce la primăria localității în a cărei raza teritorială era situat terenul, în termen de 45 de zile de la intrarea legii în vigoare.

Competența de rezolvare a cererii a revenit comisiei locale şi comisiei județene înființate potrivit Legii fondului funciar.

---

[1] A se vedea Curtea supremă de Justiție, secț.civ., dec.nr.467/1993, în *Dreptul* nr.7/1994, p.91-92.

Art.38 prevede că atunci când foştii proprietari nu solicită să devină acţionari în condiţiile arătate mai sus, comisiile judeţene vor hotărî atribuirea unei suprafeţe de 5.000 mp de familie, în echivalent arabil, la cerere, din terenurile statului.

Aceste reglementări se completează cu prevederile art.25 din Legea nr.16/1994 a arendării, care dispun că persoanele fizice cărora le-a fost stabilită calitatea de acţionar în condiţiile art.36 din Legea nr.18/1991, în termen de un an şi şase luni de la intrarea în vigoare a acestei legi, pot opta pentru calitatea de locator. Opţiunea se formulează într-o cerere scrisă şi înregistrată la societatea comercială la care solicitantul are calitatea de acţionar.

În urma înregistrării acestei opţiuni, între persoana fizică respectivă şi societatea comercială agricolă se încheie obligatoriu un contract de locaţiune pe o durată minimă de cinci ani. Termenul de locaţiune curge începând cu anul agricol următor celui în care s-a înregistrat opţiunea scrisă.

Înăuntrul termenului extinctiv de locaţiune, comisia judeţeană va emite titlul de proprietate asupra terenului în echivalent arabil şi va pune în posesie persoanele îndreptăţite, în sole compacte. La expirarea perioadei de cinci ani, proprietarii terenurilor au libertatea de a hotărî cu privire la modul de exploatare a acestora, dobândind plenitudinea atributelor dreptului de proprietate.

Persoanele fizice care nu au optat, în termen legal, pentru calitatea de locatori, rămân mai departe acţionari la acea societate comercială cu profil agricol.

Constituirea dreptului de proprietate are loc în temeiul art.39 din Legea nr.18/1991, care prevede că în zona montană - defavorizată de factori naturali - poate fi atribuită în proprietate, la cerere, o suprafaţă de până la 10 ha, în echivalent arabil, familiilor tinere de ţărani care provin din mediul agricol montan, au priceperea necesară şi se obligă în scris să-şi creeze gospodării, să se ocupe de creşterea animalelor şi să exploateze raţional pământul în acest scop. Atribuirea se face din terenurile aflate la dispoziţia primăriilor.

Constituirea dreptului de proprietate asupra acestor terenuri are loc, la cerere, prin decizia prefecturii, la propunerea primăriilor.

18. Reconstituirea dreptului de proprietate particulară asupra unor terenuri forestiere. Legea reglementează numai reconstituirea dreptului de proprietate particulară. Nu este prevăzută şi posibilitatea împroprietăririi sau constituirii dreptului de proprietate cu privire la terenurile cu destinaţie forestieră.

Menţionăm că în conformitate cu prevederea art.5 din Legea nr.18/1991, terenurile cu destinaţie forestieră sunt proprietate publică. Cu toate acestea, art.41 din Legea nr.18/1991 prevede că terenurile cu vegetaţie forestieră, păduri, zăvoaie, tufărişuri, pâlcuri împădurite, care au aparţinut persoanelor fizice, fiind trecute în proprietatea statului prin efectul unor legi speciale, se restituie, la cerere, foştilor proprietari sau moştenitorilor acestora, în suprafaţă egală cu cea trecută în proprietatea statului, dar fără a depăşi un hectar. Aceste terenuri împreună cu terenurile agricole atribuite, nu pot depăşi 10 ha de familie, în echivalent arabil.

Terenurile cu destinaţie forestieră se acordă din trupuri izolate sau la liziera pădurii. Perimetrul lor se stabileşte de organele silvice competente. Astfel individualizate, aceste terenuri sunt scoase din domeniul public şi intră în proprietatea privată a statului, ceea ce face posibilă apoi reconstituirea dreptului de proprietate particulară asupra lor în favoarea persoanelor îndreptăţite. Ele vor fi gospodărite şi exploatate numai în regim silvic.

Textul art.41 nu prevede organul competent să procedeze la reconstituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor cu destinaţie forestieră. În tăcerea legii, apreciem că organele competente sunt comisia locală şi comisia judeţeană constituite conform art.11 din legea fondului funciar. Cererea de reconstituire trebuie introdusă şi înregistrată la primărie în termenul general de 45 de zile.

§ 4. Competența instanțelor de judecată de a soluționa litigii născute în legătură cu reconstituirea şi constituirea dreptului de proprietate funciară

19. Delimitare. În urma analizei pe care am întreprins-o referitor la aplicarea dispozițiilor Legii nr.18/1991 rezultă că reconstituirea şi constituirea dreptului de proprietate particulară asupra terenurilor este în competența, după caz, a comisiilor înființate potrivit acestei legi sau a prefecturilor. Reconstituirea şi constituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor care au aparținut fostelor cooperative agricole de producție şi asociațiilor intercooperatiste au fost şi sunt în competența comisiei locale şi comisiei județene pentru aplicarea Legii fondului funciar. Dimpotrivă, reconstituirea şi constituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor statului are loc, de regulă, prin decizia prefectului, la propunerea primăriilor. Fac excepție de la această ultimă regulă doar reconstituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole care erau, la momentul intrării în vigoare a legii, în patrimoniul societăților comerciale agricole, rezultate din transformarea fostelor întreprinderi agricole de stat, şi reconstituirea dreptului de proprietate funciară asupra unor terenuri cu vegetație forestieră.

Aceste precizări sunt necesare pentru faptul că în funcție de autoritățile competente să hotărască asupra cererilor de reconstituire şi constituire a dreptului de proprietate funciară se poate determina şi competența instanțelor de judecată de a rezolva litigiile care se nasc între cei care solicită reîmproprietărirea sau împroprietărirea şi autoritățile publice respective.

20. Instanțele de judecată competente să soluționeze litigiile care se nasc între comisiile de aplicare a Legilor nr.18/1991 şi cetățeni. Conform art.11 alin.4 din Legea nr.18/1991, comisia județeană este competentă, printre altele, să soluționeze contestațiile împotriva măsurilor stabilite de comisiile locale.

Împotriva hotărârii comisiei județene, cel nemulțumit poate face plângere la judecătoria în raza căreia este situat terenul, în termen de 30 de zile de la data când a luat la cunoştință de soluția dată de comisia județeană. Plângerea suspendă executarea (art.11 alin.5-6).

Controlul judecătoresc care se exercită de către judecătorie se limitează exclusiv la aplicarea corectă a dispozițiilor imperative din această lege cu privire la dreptul de a obține titlul de proprietate, la întinderea suprefeței de teren care se cuvine şi, dacă este cazul, la exactitatea reducerii acestei suprafețe, potrivit legii (art.11 alin.8).

Hotărârea judecătoriei este definitivă. În baza hotărârii judecătoreşti, comisia județeană care a emis titlul îl va modifica, înlocui sau desființa, după caz (art.11 alin.10).

Împotriva hotărârilor definitive pronunțate de judecătorie, în conformitate cu art.2 alin.3 din Codul de procedură civilă[1], se poate introduce recurs, în termen de 15 zile, la tribunal.

Din analiza acestor texte legale rezultă că, în aplicarea dispozițiilor Legii nr.18/1991, ele au valoarea unor norme de drept comun.

Din capul locului se impune să precizăm că ceea ce se atacă prin plângere la judecătorie este hotărârea comisiei județene dată în urma unei contestații sau cereri formulată de către o anumită persoană care apreciază că prin acea hotărâre s-au încălcat normele imperative ale Legii nr.18/1991, indiferent dacă a fost sau nu a fost eliberat ori emis titlul de proprietate. Aşadar, judecătoriile sunt competente să soluționeze toate aceste litigii care se nasc ca urmare a unei hotărâri adoptată de comisia județeană în legătură cu reconstituirea sau constituirea dreptului de proprietate funciară a cărei legalitate este contestată de autorul plângerii[2].

---

[1] Modificat prin Legea nr.59/1993, publicat în M.Of. nr.177/26 iulie, 1993.

[2] A se vedea: Judecătoria Roman, sent. civ. nr.3459/1991, cu notă de M.Şcheaua, în *Dreptul* nr.11/1992, p.65-67; Judecătoria Târgu-Jiu,

Sunt însă în practică situații când reclamantul formulează o cerere în justiție prin care solicită anularea titlului de proprietate care a fost deja emis. Titlul de proprietate se consideră că este un act de putere care este emis de o autoritate administrativă, în sensul prevăzut de art.1 din Legea nr.29/1990[1].

Așa fiind, unele persoane se adresează direct instanței de contencios administrativ, solicitând anularea titlului, pentru motivul că prin el le-a fost încălcat dreptul subiectiv la reconstituirea sau constituirea dreptului de proprietate funciară. De asemenea, multe judecătorii sesizate cu astfel de cereri declină competența soluționării lor în favoarea instanței de contencios administrativ. Cum comisia județeană este o autoritate administrativă dintre acelea prevăzute în art.3, pct.1 din Codul de procedură civilă, instanța de contencios administrativ competentă ar fi curtea de apel.

Așa fiind, se pune problema de a stabili care este instanța competentă să soluționeze cererea de anulare parțială sau totală a titlului de proprietate. În doctrina juridică s-a afirmat că această competență aparține instanței de contencios administrativ, deoarece titlul de proprietate este un act de putere emis de o autoritate administrativă[2].

---

sent. civ. nr.84/1992, cu notă de N. Deaconu, în *Dreptul* nr.12/1992, p.53; Curtea Supremă de Justiție, secț. de contencios administrativ, dec. nr.602/1992, în DECIZIILE CURȚII SUPREME DE JUSTIȚIE 1990-1992, Edit. Orizonturi, București, 1993, p.629-630; idem, sect.civ., dec. nr.1213/1993, în *Dreptul* nr.7/1994, p.92.

[1] Legea contenciosului administrativ, publicată în M.Of. nr.122 din 18 noiembrie 1990.

[2] Pentru opinia potrivit căreia competența de a cenzura titlurile de proprietate aparține instanței de contencios administrativ, a se vedea D. Ghihaniș, **Calea de modificare sau anulare a unui titlu de proprietate**, în *Dreptul* nr.8/1994, p.71-72; P. Perju, **Instanța competentă să soluționeze acțiunea în anularea sau modificarea titlului de proprietate emis în baza Legii nr.18/1991**, în *Dreptul* nr.10-11/1995, p.54-55.

În încercarea de a rezolva această problemă, credem că este necesar să deosebim între două categorii de situații:

a) când titlul a cărui anulare se cere este conform cu hotărârea comisiei județene care l-a eliberat, competența de soluționare a litigiului aparține judecătoriei în a cărei rază se află situat terenul. În această ipoteză, în realitate, reclamantul atacă hotărârea comisiei județene, în conformitate cu care a fost emis titlul. Or, potrivit art.11 alin.5 din Legea nr.18/1991, împotriva hotărârii comisiei județene, cel nemulțumit poate face plângere la judecătorie. Urmează că judecătoria, admițând plângerea, va putea dispune, după caz, modificarea, înlocuirea sau desființarea titlului;

b) atunci când titlul a cărui anulare se cere nu este conform cu hotărârea comisiei județene care l-a eliberat, competența de a se pronunța cu privire la validitatea sa aparține instanței de contencios administrativ, respectiv curții de apel. Într-o atare situație este clar că prin titlul respectiv s-a încălcat un drept subiectiv al reclamantului, constituit prin hotărârea comisiei județene de aplicare a Legii nr.18/1991, hotărâre care nu a fost atacată potrivit procedurii și în condițiile prevăzute de art.11 alin.5-10 din aceeași lege și deci a rămas definitivă și executorie.

Potrivit Legii nr.18/1991, în baza titlurilor de proprietate, persoanele respective au dreptul de a fi puse în posesia terenurilor în cauză. Datorită complexității operațiunilor care trebuie efectuate, titlurile de proprietate nu au fost eliberate tuturor celor îndreptățiți. De aceea, practica judiciară a statuat că punerea în posesie poate fi cerută și în baza adeverințelor de reîmproprietărire sau împroprietărire eliberate de comisiile locale după validarea propunerilor și lucrărilor lor de către comisiile județene[1].

Punerea în posesie este o obligație stabilită de lege în sarcina comisiilor locale. Care este însă instanța competentă să cenzureze refuzul unei comisii locale de a pune în posesie o

[1] A se vedea A. Trăilescu (I); C. Turianu (II), **Discuții în legătură cu forța juridică a adeverințelor de proprietate**, în *Dreptul* nr.8/1993, p.39-43.

persoană cu suprafața de teren asupra căreia i s-a reconstituit dreptul de proprietate ? Practica judiciară a statuat că un astfel de refuz este un act administrativ, în sensul art.1 alin.1 din Legea nr.29/1990, şi deci competența de soluționare a cererii de a obliga comisia locală de a pune în posesie pe reclamant aparține instanței de contencios administrativ, adică tribunalului, fiind vorba de o autoritate publică locală (comunală, orăşenească sau municipală). Dreptul persoanelor cărora li s-a reconstituit dreptul de proprietate funciară de a fi puse în posesie cu terenul atribuit nu intră în categoria celor prevăzute de art.11 alin.8 din Legea nr.18/1991, a cărui aplicabilitate nu poate fi extinsă la alte împrejurări decât cele enumerate în acest text[1].

21. Instanțele de judecată competente să soluționeze litigiile născute în legătură cu reconstituirea sau constituirea dreptului de proprietate funciară de către prefecturi, la propunerea primăriilor. Reamintim faptul că reconstituirea şi constituirea dreptului de proprietate funciară asupra terenurilor din domeniul privat al statului, cu excepția a două cazuri, au loc, potrivit Legii nr.18/1991, prin decizia prefecturii, la propunerea primăriilor.

Pentru rezolvarea cererilor privind reconstituirea şi constituirea dreptului de proprietate funciară, inclusiv punerea în posesie a terenurilor, în aceste situații, Legea nr.18/1991 nu prevede instanța competentă şi nici nu reglementează o anumită procedură. De aceea, competența de soluționare aparține instanțelor de contencios administrativ, conform Legii nr.29/1990 a contenciosului administrativ[2].

---

[1] A se vedea: Cl. Dăuceanu, **Competența instanțelor de contencios administrativ de a obliga autoritățile administrative să execute dispozițiile legale referitoare la emiterea titlurilor de proprietate şi punerea în posesie a proprietarilor de terenuri**, în *Dreptul* nr.3/1993, p.76-79; Curtea Supremă de Justiție, secț. de contencios administrativ, dec.nr.3/1993, în *Dreptul* nr.8/1993, p.73-74.

[2] A se vedea: Curtea Supremă de Justiție, secț. de contencios administrativ, dec.nr.695/1992, în *Dreptul* nr.8/1993, p.72-74; idem, dec.

Cererile introduse împotriva propunerilor primăriilor sau a refuzului de a propune reconstituirea sau constituirea dreptului de proprietate, precum şi împotriva refuzului de a pune în posesie pe cei îndreptăţiţi asupra terenurilor atribuite de prefectură se soluţionează de tribunalul în a cărui rază teritorială domiciliază reclamantul.

Cererile introduse împotriva refuzului prefecturii de a reconstitui sau constitui dreptul de proprietate funciară conform solicitărilor celor îndreptăţiţi sunt în competenţa de soluţionare a curţii de apel în a cărei rază teritorială domiciliază reclamantul.

Explicaţia acestei rezolvări constă în faptul ca primăriile şi prefecturile sunt autorităţi administrative în sensul Legii nr.29/1990. Prin urmare actele lor sau refuzul de a rezolva o cerere referitoare la dreptul de reîmproprietărire sau împroprietarire sunt supuse controlului instanţelor de contencios administrativ, potrivit competenţelor stabilite în Codul de procedură civilă. Hotărârile pronunţate în primă instanţă sunt supuse recursului la înstanţa imediat superioară.

---

nr.232/1994 şi dec. nr.254/1994, în *Dreptul* nr.1/1995, p.96; **idem**, dec.nr.237/1994, în *Dreptul* nr.1/1995, p.97; **idem**, dec.nr.760/1994, în *Dreptul* nr.7/1995, p.88-89. În acelaşi sens, a se vedea C. Stoenescu, **op.cit.**, p.91-92.

Capitolul V

UNELE ASPECTE ALE REGIMULUI JURIDIC AL CIRCULAȚIEI IMOBILELOR

Secțiunea I-a
CONSIDERAȚII GENERALE

1. Circulația juridică a bunurilor. Noțiune[1]. Sintagma „circulația juridică a bunurilor" are două înțelesuri. *Lato sensu*, desemnează constituirea, modificarea, transferul și stingerea oricăror drepturi subiective - reale și de creanță - asupra unui bun. *Stricto sensu*, prin circulația juridică a bunurilor înțelegem constituirea, transferul și respectiv dobândirea dreptului de proprietate, a altor drepturi reale principale și drepturilor reale accesorii.

Demersul nostru în lucrarea de față se circumscrie numai la circulația juridică a bunurilor imobile în sensul restrâns al cuvântului și mai ales la transferul și dobândirea dreptului de proprietate imobiliară. Constituirea, transmisiunea și stingerea celorlalte drepturi reale imobiliare principiale urmează a fi puse în discuție într-un capitol separat afectat analizei dezmembrămintelor dreptului de proprietate.

Abordarea aspectelor particulare ale circulației juridice a imobilelor urmează a fi realizată având în vedere în exclusivitate bunurile imobile prin natura lor - terenuri și construcții - aflate în proprietate privată și, în special, în proprietatea persoanelor fizice

---

[1] În legătură cu înțelesul acestei colocațiuni, a se vedea D. Chirică, **Regimul juridic al circulației imobilelor proprietate particulară**, Rezumatul tezei de doctorat, Biblioteca Facultății de Drept, Cluj-Napoca, p.1.

şi a persoanelor juridice de tip particular, care sunt şi rămân în circuitul civil general. Imobilele aflate în proprietate publică, fiind inalienabile, imprescriptibile şi insesizabile, sunt scoase din circuitul civil; ele pot fi transmise numai în regim de drept public, prin acte de putere, emise de autorităţile publice competente, potrivit legii.

2. Mijloacele de drept civil prin care se realizează circulaţia juridică a imobilelor. Circulaţia juridică a imobilelor se realizează prin modurile de dobândire a dreptului de proprietate şi a celorlalte drepturi reale. Modurile de dobândire a dreptului de proprietate cuprind totalitatea mijloacelor reglementate de lege - acte juridice civile şi fapte juridice civile - prin care se poate dobândi dreptul de proprietate. Aceste mijloace juridice sunt enumerate în art.644-645 C. civ., dintre care amintim: contractul sau convenţia translativă ori constitutivă de drepturi reale, succesiunea legală, succesiunea testamentară, uzucapiunea sau prescripţia achizitivă, accesiunea şi hotărârea judecătorească.

În cele ce urmează ne vom referi la circulaţia juridică a terenurilor şi construcţiilor prin acte juridice între vii, adică prin contracte sau convenţii. Celelalte moduri de dobândire a dreptului de proprietate imobiliară şi a celorlalte drepturi reale vor fi analizate în contextul tematicii capitolelor următoare din prezenta lucrare.

Secţiunea a II-a
PARTICULARITĂŢI ALE REGIMULUI JURIDIC AL CIRCULAŢIEI TERENURILOR

§ 1. Probleme introductive

1. Reglementare. Regimul juridic al terenurilor este stabilit prin dispoziţiile Legii nr.18/1991 privind fondul funciar şi unele reglementări ale Codului civil. Mai sunt incidente şi prevederi ale altor acte normative, cum sunt: Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării construcţiilor şi unele măsuri pentru

realizarea locuințelor[1]; Legea nr.16/1994 a arendării[2]; Legea nr.33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică[3] etc.

Datorită importanței pe care o prezintă, conform art.1 din Legea nr.18/1991, terenurile de orice fel, indiferent de destinație, de titlu pe baza căruia sunt deținute sau de domeniul public ori privat din care fac parte, constituie fondul funciar al României. Așa se explică faptul că terenurile au un regim juridic special stabilit prin lege, atât în ce privește circulația lor, cât și modul de utilizare și exploatare.

2. Clasificarea terenurilor. Terenurile care alcătuiesc fondul funciar al țării sunt susceptibile de mai multe clasificări. Cunoașterea diferitelor clasificări este necesară pentru a putea decela și înțelege regimul circulației lor juridice, precum și regimul exploatării și protecției lor.

Art.2-6 din Legea fondului funciar clasifică terenurile în funcție de două criterii: după destinația lor și după regimul juridic aplicabil.

A. În funcție de destinația lor, terenurile se clasifică în cinci categorii, astfel:

a) terenuri cu destinație agricolă;

b) terenuri cu destinație forestieră, cuprinse în amenajamentele silvice;

c) terenuri aflate permanent sub ape;

d) terenuri din intravilan;

e) terenuri cu destinații speciale.

Relațiile sociale care se nasc în legătură cu terenurile sunt reglementate prin normele dreptului civil și prin normele dreptului funciar. Toate raporturile juridice civile sunt reglementate de normele dreptului civil. Ele se circumscriu sferei drepturilor reale și drepturilor personale asupra terenurilor.

---

[1] Publicată în M.Of. nr.163 din 7 august 1991.

[2] Publicată în M.Of. nr.91 din 7 aprilie 1994.

[3] Publicată în M.Of. nr.139 din 2 iunie 1994.

Toate celelalte raporturi juridice cu privire la terenuri, mai ales în legătură cu obligațiile prevăzute de lege în sarcina diferiților deținători, precum și cele născute în cadrul organizării teritoriului sunt raporturi de drept funciar. Dreptul funciar aparține dreptului public. Dimpotrivă, dreptul civil este principala ramură a dreptului privat.

B. După regimul lor juridic, terenurile se împart în: terenuri proprietatea persoanelor fizice și persoanelor juridice de drept privat și terenuri proprietatea persoanelor juridice de drept public (statul, județul, municipiul, orașul și comuna).

În funcție de același criteriu, terenurile aflate în proprietatea persoanelor juridice de drept public se clasifică în terenuri aparținând domeniului public și terenuri care fac parte din domeniul privat.

Potrivit art.4 alin. ultim și art.5 alin.1 din Legea nr.18/1991, terenurile din domeniul public sunt cele afectate unei utilități publice. Aparțin domeniului public terenurile pe care sunt amplasate construcții de interes public, piețe, căi de comunicații, rețele stradale și parcuri publice, porturi și aeroporturi, terenurile cu destinație forestieră, albiile râurilor și fluviilor, cuvetele lacurilor de interes public, fundul apelor maritime interioare și al mării teritoriale, țărmurile Mării Negre, inclusiv plajele mării, terenurile pentru rezervații naturale și parcuri naționale, monumentele, ansamblurile și siturile arheologice și istorice, monumentele naturii, terenurile pentru nevoile apărării sau pentru alte folosințe care, potrivit legii, sunt de domeniul public ori care, prin natura lor, sunt de uz sau interes public.

Art.4 alin.2 din Legea nr.18/1991 prevede că domeniul public poate fi de interes național sau de interes local. Terenurile din domeniul public de interes național sunt proprietatea statului iar terenurile din domeniul public de interes local sunt proprietatea comunelor, orașelor, municipiilor sau județelor. Exercitarea dreptului de proprietate publică asupra terenurilor are loc în regim de drept public. Astfel, administrarea generală a terenurilor proprietate publică se face de către organele centrale

ale puterii executive sau, după caz, de consiliile comunale, orăşeneşti, municipale sau judeţene (art.4 alin.3 din Legea nr.18/1991).

Terenurile din domeniul public sunt scoase din circuitul civil general[1]. Ele pot fi atribuite în administrarea regiilor autonome sau instituţiilor publice. Aceste persoane juridice au recunoscut asupra lor un drept real de administrare derivat din dreptul de proprietate publică, opozabil tuturor subiectelor de drept civil, cu excepţia proprietarului. De asemenea, unele terenuri proprietate publică pot fi concesionate sau închiriate, cu respectarea reglementărilor legale în vigoare.

Fac parte din domeniul privat al statului sau unităţilor administrativ-teritoriale (comuna, oraşul, municipiul sau judeţul) toate celelalte terenuri, altele decât cele din domeniul public, aflate sau intrate în proprietatea lor prin căile şi modurile prevăzute de lege. Acestor terenuri li se aplică dispoziţiile de drept comun, dacă prin lege nu se prevede altfel. Ele pot fi trecute în proprietate particulară prin vânzare-cumpărare ori prin reconstituirea sau constituirea acestui drept în condiţiile prevăzute de Legea nr.18/1991. De asemenea, în conformitatea cu dispoziţiile Legii nr.50/1991, terenurile aparţinând domeniului privat al statului sau unităţilor administrativ-teritoriale pot fi concesionate, prin licitaţie publică, pe bază de ofertă prezentată de solicitanţi, în scopul realizării de locuinţe şi alte spaţii construite asociate acestora.

Dreptul de folosinţă dobândit prin actul de concesiune împreună cu dreptul de proprietate asupra construcţiilor edificate pe terenul respectiv de către concesionar se solidarizează funcţional şi se constituie astfel un drept de superficie. Dreptul de superficie al concesionarului dezmembrează dreptul de proprietate privată asupra terenului, drept de proprietate care aparţine statului sau, după caz, unităţii administrativ-teritoriale.

---

[1] A se vedea: art.135 din Constituţie şi art.5 alin.2 din Legea nr.18/1991.

În concluzie, terenurile proprietate privată, indiferent că fac parte din domeniul privat al statului sau al unei unități administrativ-teritoriale ori aparțin persoanelor fizice sau persoanelor juridice de tip privat, se află în circuitul civil general. Desigur că oricare titular al dreptului de proprietate privată își poate organiza, potrivit cu voința și interesele sale, exercitarea atributelor care intră în conținutul său juridic, cu respectarea normelor imperative ale legilor în vigoare.

3. Determinarea terenurilor proprietate privată care se află în circuitul civil general. Regimul juridic al circulației terenurilor proprietate privată se particularizează prin câteva reguli proprii stabilite în art.45-52 și 31 din Legea nr.18/1991.

Din economia acestor reglementări legale rezultă că în ce privește circulația juridică a terenurilor este necesar să facem distincție între două categorii de terenuri:

a) terenurile proprietate privată care se află în circuitul civil general. Fac parte din această categorie terenurile care erau în proprietate privată la momentul intrării în vigoare a Legii nr.18/1991, terenurile dobândite în proprietate particulară pe calea reîmproprietăririi și unele terenuri dobândite prin modalitatea constituirii dreptului de proprietate sau prin împroprietărire;

b) terenurile proprietate privată care sunt scoase temporar și parțial din circuitul civil general. Art.31 din Legea fondului funciar prevede că terenurile dobândite în proprietate particulară în condițiile prevăzute de art.18 alin.1, art.20 și art.39 din aceeași lege nu pot fi înstrăinate prin acte între vii timp de 10 ani socotiți de la începutul anului următor celui în care s-a făcut înscrierea proprietății, sub sancțiunea nulității absolute a actului de înstrăinare. Constatarea nulității poate fi cerută în justiție de către primărie, prefectură, procuror, precum și de orice persoană interesată.

Urmează că sunt temporar și parțial scoase din circuitul civil general următoarele terenuri dobândite în proprietate particulară prin împroprietărire:

a) terenurile atribuite foştilor cooperatori activi care nu au adus teren în cooperativa agricolă sau au adus teren mai puţin de 5.000 mp, precum şi celor care, neavând calitatea de cooperatori, au lucrat în orice mod ca angajaţi în ultimii 3 ani în cooperativă sau asociaţii intercooperatiste (art.18 alin.1 Legea nr.18/1991);

b) terenurile atribuite familiilor care solicită în scris şi se obligă să le lucreze, terenuri situate în localităţile cu excedent de suprafaţă agricolă (art.20 alin.1);

c) terenuri atribuite familiilor fără pământ sau cu pământ puţin din alte localităţi, din terenurile situate în localităţile cu excedent de suprafaţă agricolă, care şi-au asumat obligaţia de a-şi stabili domiciliul în localitatea respectivă şi de a cultiva pământul, renunţând la proprietatea din extravilan pe care au avut-o sau o au în localitatea de origine (art.20 alin.2);

d) terenurile din zona montană, defavorizată de factori naturali, atribuite familiilor tinere de ţărani care provin din mediul agricol montan, au priceperea necesară şi se obligă în scris să întemeieze gospodării, să crească animale şi să exploateze raţional pământul în acest scop (art.39 alin.1).

Interdicţia de înstrăinare prin acte între vii, înăuntrul termenului prevăzut de lege, nu se aplică celorlalte terenuri dobândite prin împroprietărire sau constituirea dreptului de proprietate, indiferent că terenurile respective au aparţinut fostelor cooperative agricole sau statului şi se află situate în intravilan sau extravilan. Textul art.31 din Legea nr.18/1991 este de strictă interpretare şi aplicare. Rezultă că celelalte terenuri trecute în proprietate particulară prin împroprietărire se află, fără restricţii speciale, în circuitul civil general, putând fi înstrăinate şi respectiv dobândite prin acte şi fapte juridice, inclusiv prin acte între vii.

Aşa cum am arătat mai sus, terenurile atribuite în proprietate particulară în cazurile şi condiţiile prevăzute de art.18 alin.1, art.20 şi art.39 din Legea nr.18/1991 sunt numai temporar şi parţial scoase din circuitul civil general. Astfel, ele nu pot fi înstrăinate prin acte între vii timp de 10 ani. Având în vedere

condițiile prevăzute de lege pentru împroprietărire în cazurile enumerate, apreciem că interdicțiile de înstrăinare se referă deopotrivă la transmiterea dreptului de proprietate şi la constituirea de drepturi reale, dezmembrăminte ale dreptului de proprietate, cum sunt: uzufructul, uzul şi superficia. De asemenea, astfel de terenuri nu pot fi nici ipotecate. Totuşi, dacă un drept de ipotecă este sau a fost constituit, el nu va putea fi realizat de creditorul ipotecar, decât după împlinirea termenului de 10 ani, când terenul ipotecat intră în circuitul civil general.

Mai trebuie observat că terenurile la care se referă art.31 din Legea nr.18/1991 sunt şi rămân parțial în circuitul civil. Astfel, ele pot fi transmise şi respectiv dobândite în proprietate sau cu titlu de alt drept real principal prin acte mortis cauza şi prin succesiune legală. De asemenea, credem că posesia exercitată de altul asupra unui asemenea teren în intervalul termenului de 10 ani va putea fi luată în considerare pentru a invoca uzucapiunea de 30 de ani în sistemul Codului civil. Nu va putea fi invocată însă uzucapiunea de scurtă durată care face necesară dovada existenței justului titlu. Un titlu translativ de proprietate lovit de nulitate absolută nu este just titlu.

Legea prevede că momentul din care începe să curgă termenul de 10 ani este 1 ianuarie a anului calendaristic următor celui în care s-au îndeplinit cerințele de publicitate imobiliară, adică s-a efectuat transcrierea titlului de proprietate ori întabularea în cartea funciară.

Sancțiunea actelor de înstrăinare între vii a terenurilor din categoriile enumerate mai sus este nulitatea absolută. Actiunea în constatarea nulității este imprescriptibilă şi poate fi introdusă de primărie, prefectură, procuror, precum şi de orice persoană interesată. Nulitatea nu poate fi acoperită prin confirmare.

După împlinirea termenului de 10 ani, terenurile în cauză vor intra în circuitul civil general, putând fi înstrăinate în regim de drept comun, inclusiv prin acte juridice între vii.

4. Pierderea dreptului de proprietate asupra unor terenuri dobândite prin împroprietărire. Art.43 din Legea nr.18/1991

prevede că persoanele cărora li s-a constituit dreptul de proprietate asupra unor terenuri agricole, conform art.18, 20 şi 39 din aceeaşi lege, sunt obligate să respecte întocmai condiţiile privind stabilirea domiciliului în localitatea respectivă şi întemeierea de gospodării agricole particulare. Nerespectarea cumulativă a celor două condiţii are ca efect pierderea dreptului de proprietate asupra terenurilor şi construcţiilor de orice fel care au fost realizate sau edificate pe acestea.

Terenul intră în proprietatea statului cu titlu gratuit. În schimb, pentru construcţii, proprietarul are dreptul de a primi o despăgubire egală cu valoarea reală a acestora.

Pierderea dreptului de proprietate şi intrarea terenului în proprietatea statului operează ex lege. Autoritatea publică împuternicită de lege să constate aceste situaţii este Agenţia pentru Dezvoltare şi Amenajare Rurală, în administrarea căreia trec terenurile şi construcţiile respective.

§ 2.Reguli speciale şi incapacităţi prevăzute de lege în ce priveşte circulaţia terenurilor prin acte juridice între vii

5. Principiu. Conform art.45 din Legea nr.18/1991, terenurile proprietate privată, indiferent de titularul lor, sunt şi rămân în circuitul civil. Ele pot fi înstrăinate şi dobândite prin oricare din modurile stabilite de legislaţia civilă. Aşadar, pot fi dobândite prin acte între vii translative de proprietate, legate, succesiune legală, uzucapiune şi hotărâre judecătorească.

De asemenea, dreptul de proprietate privată asupra terenurilor poate fi dezmembrat, în condiţiile prevăzute de codul civil, prin constituirea de drepturi reale principale derivate, cum sunt: dreptul de uzufruct, dreptul de uz, dreptul de servitute propriu-zisă şi dreptul de superficie. Totodată, terenurile pot fi ipotecate pentru garantarea unor drepturi de creanţă.

6. Condiţii speciale pentru validitatea actelor între vii de înstrăinare a terenurilor. Toate actele între vii prin care se

înstrăinează terenurile sunt contracte sau convenții. Potrivit Codului civil, contractele prin care se transmite dreptul de proprietate, cu excepția contractului de donație, sunt contracte consensuale, adică se încheie valabil prin simplul acord de voință al părților *(solo consensu)*, fără să fie necesară îndeplinirea vreunei formalități sau solemnități. De asemenea, nu este necesară obținerea unei autorizații sau a unui aviz din partea autorităților publice locale sau centrale.

În materia înstrăinării prin acte între vii a terenurilor, Legea nr.18/1991 instituie o excepție de la principiul consensualismului consacrat de Codul civil. Astfel, art.46 alin.1 prevede: *„Terenurile situate în intravilan și extravilan pot fi înstrăinate, indiferent de întinderea suprafeței, prin acte între vii, încheiate în formă autentică"*. De asemenea, art.51 alin.1 și art.63 din aceeași lege prevăd că schimbul de terenuri se face cu acordul proprietarilor „prin act autentic", înregistrat în documentele de cadastru funciar.

Forma înscrisului autentic pe care trebuie să o îmbrace actul de înstrăinare a terenurilor este o condiție intrinsecă de validitate a acestuia. Este o condiție intrinsecă de validitate a contractului deoarece este prevăzută de lege ca o cerință de valabilitate a consimțământului părților contractante[1]. Nerespectarea condiției de mai sus se sancționează cu nulitatea absolută și totală a contractului. Totuși, în virtutea principiului conversiunii actului juridic nul într-un act juridic ale cărui condiții de validitate sunt îndeplinite, contractul de înstrăinare a unui teren, cu nerespectarea cerinței înscrisului autentic, ori de câte ori este posibil, are valoarea unui antecontract de vânzare-cumpărare[2].

---

[1] A se vedea D. Cosma, TEORIA GENERALĂ A ACTULUI JURIDIC CIVIL, Edit. Științifică, București, 1969, p.240. În sensul că este o condiție extrinsecă de validitate a actului juridic, a se vedea D. Chirică, DREPT CIVIL. CONTRACTE SPECIALE, Edit. Cordial, Cluj-Napoca, 1994, p.58-59.

[2] A se vedea Gh. Beleiu, Drept civil. INTRODUCERE ÎN DREPTUL CIVIL. SUBIECTELE DREPTULUI CIVIL, Casa de

În literatura de specialitate s-a pus problema stabilirii înțelesului termenului de „înstrăinare" a terenurilor, folosit de legiuitor în art.46 alin.1 din Legea nr.18/1991. În sensul restrâns al cuvântului, prin înstrăinarea unui bun se înțeleg numai actele juridice care au ca efecte transmiterea dreptului de proprietate de la o persoană la altă persoană. În sensul larg al cuvântului, prin „înstrăinare" se înțelege transmisiunea dreptului de proprietate, precum și constituirea de drepturi reale principale, derivate din dreptul de proprietate, cum sunt: dreptul de uzufruct, servitutea propriu-zisă și dreptul de superficie.

În încercarea de a da răspuns la această întrebare, s-a opinat că termenul de „înstrăinare" din textul art.46 al Legii nr.18/1991 „vizează numai actele juridice translative de proprietate"[1], fără a fi vorba și de actele prin care se constituie dezmembrăminte ale dreptului de proprietate asupra terenurilor. Prin urmare, actele de constituire a drepturilor reale principale, dezmembrăminte ale dreptului de proprietate (dreptul de uzufruct sau dreptul de superficie), sunt valabil încheiate fără a fi necesară perfectarea lor sub forma înscrisului autentic[2].

Nu putem împărtăși această interpretare. Prin actele de înstrăinare a terenurilor trebuie să înțelegem atât actele de transmisiune a dreptului de proprietate, cât și actele de constituire a drepturilor reale principale, derivate din dreptul de proprietate. Practica judiciară mai veche a statuat că prin înstrăinare se înțeleg și „înstrăinările deghizate, cum este constituirea dreptului de superficie, în care atributele esențiale ale proprietății le exercită superficiarul"[3]. Și așa este, deoarece prin constituirea dreptului de uzufruct sau a dreptului de superficie se desprind din conținutul

---

Editură și Presă „Șansa" S.R.L., București, 1993, p.192.

[1] E. Chelaru, **Unele aspecte în legătură cu circulația juridică a terenurilor proprietate privată**, în *Dreptul* nr.9/1993, p.23.

[2] **Ibidem.**

[3] Trib. Suprem, col.civ., dec. nr.1102/1962, în *C.D.*, 1962, p.103.

juridic al dreptului de proprietate atributele de posesie şi folosinţă, care revin unei alte persoane. Şi mai mult, dreptul de superficie este un drept real perpetuu, superficiarului fiindu-i recunoscut şi atributul de dispoziţie juridică, putând astfel să înstrăineze dreptul său unei alte persoane, fără a fi necesară obţinerea consimţământului proprietarului terenului.

Aşa fiind, actele juridice de constituire a drepturilor de uzufruct şi de superficie sunt acte de înstrăinare pentru a căror validitate este necesară respectarea cerinţei înscrisului autentic prevăzută de art.46 al Legii nr.18/1991.

Referitor la schimbul de terenuri, arătam mai sus că, potrivit art.51 alin.1 şi art.63 din Legea nr.18/1991, indiferent de calitatea copermutanţilor trebuie să îmbrace obligatoriu forma înscrisului autentic. Nerespectarea formei autentice este sancţionată cu nulitatea absolută a contractului de schimb. Dar, pe lângă această condiţie, atunci când schimbul de terenuri are loc între persoane juridice care au în administrare terenuri aflate în proprietatea statului sau unităţilor administrativ-teritoriale ori intervine între persoane juridice în care statul are majoritatea acţiunilor, el se poate perfecta în formă autentică numai cu avizul Ministerului Agriculturii şi Alimentaţiei, în cazul terenurilor agricole din extravilan, sau al Ministerului Mediului, dacă terenurile care se schimbă fac parte din celelalte categorii. Acest aviz este obligatoriu şi în ipoteza în care schimbul de terenuri intervine între o astfel de persoană juridică şi persoane fizice sau persoane juridice de tip particular (societăţi comerciale cu capital exclusiv sau majoritar particular, asociaţii, fundaţii etc.). Avizul respectiv este un act individual administrativ supus controlului instanţei de contencios administrativ, conform Legii nr.29/1990[1].

---

[1] A se vedea: Curtea Supremă de Justiţie, secţ. contencios administrativ, dec. nr.46/ 1984, în *Dreptul* nr.10-11/1994, p.117; **idem**, dec. nr.817/1994, în *Dreptul* nr.7/1995, p.89; **idem**, dec. nr.756/1994, în *Dreptul* nr.9/1995, p.87.

Dacă terenurile care fac obiectul schimbului sunt grevate de drepturi reale legal preconstituite în favoarea unor terți, art.51 alin.3 din Legea nr.18/1991 prevede: *„Prin schimburile efectuate, fiecare teren dobândește situația juridică a terenului pe care îl înlocuiește, cu respectarea drepturilor reale"*. Astfel, dacă un teren care se schimbă cu un alt teren este grevat de un drept real, cum ar fi dreptul de ipotecă sau dreptul de uzufruct, dreptul respectiv trece ex lege asupra terenului primit în schimb. Suntem în prezența unei subrogații reale cu titlu particular.

Punerea în posesie a copermutanților, în acele situații când pentru perfectarea schimbului este necesar avizul ministerului competent, se face de delegatul oficiului județean de cadastru și organizarea teritoriului, în prezența părților interesate, modificările intervenite operându-se în documentele cadastrale.

7. Incapacități speciale de a dobândi terenuri în proprietate prin acte între vii. Legea nr.18/1991 prevede două incapacități speciale de a dobândi terenuri în proprietate prin acte între vii.

A. *Incapacitatea persoanelor fizice de a dobândi terenuri agricole în proprietate, prin acte între vii, care să depășească suprafața maximă de 100 ha teren în echivalent arabil de familie*[1]. În acest sens, art.46 alin.2 din Legea nr.18/1991 prevede: *„În toate cazurile de dobândire, prin acte între vii, proprietatea dobânditorului nu poate depăși 100 ha teren agricol în echivalent arabil, de familie"*.

Textul legal instituie o incapacitate absolută și temporară a persoanelor fizice de a dobândi terenuri agricole în proprietate prin acte între vii peste limita de 100 ha în echivalent arabil de familie. Este o incapacitate temporară deoarece există numai atâta

[1] A se vedea: D. Chirică, **Consecințele modificărilor legislației postrevoluționare asupra circulației imobilelor proprietate particulară**, în *Dreptul* nr.6/1991, p.29-30; V. Pătulea, **Dreptul persoanelor fizice și juridice de a dobândi imobile în România**, în *Dreptul* nr.10-11/1991, p.99; I. Popa, (I), V. Pleșoianu, (II), **Considerații în legătură cu aplicarea Legii fondului funciar**, în *Dreptul* nr.6/1992, p.30-31.

vreme cât persoanele dobânditoare fac parte din aceeaşi familie ai cărei membrii au în proprietate 100 ha teren. Prin familie se înţeleg soţii şi copii necăsătoriţi, dacă gospodăresc împreună cu părinţii.

Actele între vii prin care se dobândeşte o suprafaţă de teren care excede limita celor 100 ha sunt sancţionate cu nulitate absolută. Nulitatea absolută poate fi totală sau parţială. Este parţială în ipoteza în care prin contractul respectiv se dobândeşte o suprafaţă care excede numai în parte această limită. Prin urmare, contractul rămâne valabil cu privire la acea parte din suprafaţa de teren care se încadrează în limita arătată mai sus.

Având în vedere că incapacitatea instituită prin art.46 alin.2 din Legea nr.18/1991 se referă doar la actele juridice între vii, urmează că este posibilă dobândirea de terenuri agricole în proprietate peste limita de 100 ha prin acte mortis cauza, succesiune legală şi uzucapiune.

B. *Incapacitatea persoanelor fizice care nu au cetăţenie română şi persoanelor juridice care nu au naţionalitatea română şi sediul în România de a dobândi în proprietate terenuri de orice fel prin acte juridice între vii*[1]. Art.47 alin.1 din Legea nr.18/1991 prevede că persoanele fizice care nu au cetăţenia română şi domiciliul în România, precum şi persoanele juridice care nu au naţionalitate română şi sediul în România nu pot dobândi terenuri de orice fel prin acte între vii. Suntem în prezenţa unei norme imperative, a cărei încălcare este sancţionată cu nulitatea absolută a actului de înstrăinare şi respectiv de dobândire.

Din analiza textului legal rezultă că incapacitatea pe care o prevede se referă numai la dobândirea dreptului de proprietate asupra terenurilor prin acte între vii. Urmează că persoanele la care se referă ar putea dobândi terenuri în proprietate prin succesiune testamentară, succesiune legală şi uzucapiune.

---

[1] A se vedea: I. Popa (I), V. Pleşoianu (II), **op.cit.**, p.30-31; E. Chelaru, **Unele aspecte în legătură cu circulaţia juridică a terenurilor proprietate privată**, în *Dreptul* nr.9/1993, p.24-25.

Art.47 alin.2 dispune că persoanele din această categorie care dobândesc terenuri în proprietate prin moştenire sunt obligate să le înstrăineze în termen de un an de la data dobândirii, sub sancţiunea trecerii lor în mod gratuit în proprietatea statului şi administrarea Agentiei pentru Dezvoltare şi Amenajare Rurală. De asemenea, persoanele care au dobândit în proprietate terenuri înainte de intrarea în vigoare a Legii nr.18/1991 au fost obligate să le înstrăineze în termen de un an de la această dată, sub aceeaşi sancţiune (art.47 alin.3).

Prevederea art.47 alin.1 din Legea nr.18/1991 a fost parţial abrogată prin art.41 alin.2 din Constituţie (intrată în vigoare la 8 decembrie 1991), unde se dispune: *„Cetăţenii străini şi apatrizii nu pot dobândi dreptul de proprietate asupra terenurilor"*. Aşadar, textul constituţional interzice cetăţenilor străini şi apatrizilor dobândirea dreptului de proprietate asupra terenurilor de orice fel, indiferent de modul de dobândire, acte între vii, succesiune testamentară, succesiune legală şi uzucapiune. În ce priveşte persoanele juridice care nu au naţionalitate română şi nici sediul în România vor fi aplicabile în continuare prevederile art.47 din Legea nr.18/1991. Fără îndoială că situaţiile juridice născute între momentul intrării în vigoare a Legii nr.18/1991 şi data intrării în vigoare a Constituţiei, conform principiului neretroactivităţii legilor, au rămas guvernate de dispoziţiile Legii nr.18/1991[1].

Incapacitatea specială prevăzută de textul constituţional şi de art.47 din Legea nr.18/1991 se referă expres numai la dobândirea de terenuri în proprietate. Incapacităţile sunt de strictă aplicare. Urmează că în favoarea persoanelor din categoria arătată pot fi constituite drepturi reale principale derivate din dreptul de proprietate asupra terenurilor, dintre care de cea mai mare importanţă practică este dreptul de superficie. Aceasta cu atât mai mult că persoanele fizice şi persoanele juridice străine pot dobândi construcţii în proprietate prin acte şi fapte juridice, în aceleaşi condiţii cu cetăţenii români şi cu persoanele juridice de naţionalitate română şi cu sediul în ţara noastră.

---

[1] A se vedea E. Chelaru, op.cit., p.25.

8. Dreptul de preemțiune în cazul vânzării de terenuri agricole din extravilan[1]. Potrivit art.48 din Legea nr.18/1991, înstrăinarea terenurilor agricole situate în extravilan, prin vânzare, se poate face numai prin exercitarea dreptului de preemțiune prevăzut în favoarea unor categorii de persoane.

Dreptul de preemțiune este dreptul conferit de lege unor persoane de a cumpăra cu prioritate un teren agricol din extravilan atunci când proprietarul său s-a hotărât să-l înstrăineze prin vânzare. Nu se confundă cu dreptul de preferință. Dreptul prioritar la cumpărare se naşte din convenția părților, deci are natură contractuală. Dimpotrivă, dreptul de preemțiune se naşte direct din lege, fiind prevăzut de o normă juridică imperativă[2].

În legătură cu natura sa juridică, în literatura de specialitate s-a afirmat că dreptul de preemțiune reglementat de Legea nr.18/1991 este un drept real temporar[3]. Avem rezerve față de o astfel de calificare. Nu negăm opozabilitatea sa *erga omnes*. Dreptul de preemțiune nu conferă însă titularului său nici unul dintre atributele sau prerogativele care intră în conținutul unui drept real. Aşa cum vom putea constata, vânzarea unui teren agricol din extravilan cu încălcarea dreptului de preemțiune al persoanelor prevăzute de lege, nu le conferă acestora atributul sau dreptul de urmărire a bunului, ci constituie o cauză de anulare a contractului de vânzare-cumpărare.

În opinia noastră, dreptul de preemțiune este o îngrădire, prin lege, a atributului de dispoziție juridică asupra terenurilor

---

[1] A se vedea: Fr. Deak, **Dreptul de preemțiune**, în *Dreptul* nr.7/1992, p.34-43; Gh. Beleiu, **Dreptul de preemțiune reglementat prin Legea nr.18/1991**, în *Dreptul* nr.12/1992, p.3-13; E. Chelaru, **op.cit.**, p.25-26; Fr. Deak, **Contracte civile**, în CONTRACTE CIVILE ŞI COMERCIALE, Edit. Lex, 1993, p.25-30; D. Chirică, DREPT CIVIL. CONTRACTE SPECIALE, Edit. „Cordial", Cluj-Napoca, 1994, p.63-64.

[2] A se vedea Fr. Deak, **Contracte civile**, în CONTRACTE CIVILE ŞI CONTRACTE COMERCIALE, p.25.

[3] A se vedea Gh. Beleiu, **op.cit.**, p.15.

agricole din extravilan şi, în acelaşi timp, o limitare a libertăţii contractuale. Contractul de vânzare-cumpărare pe care proprietarul terenului este obligat prin lege să-l încheie cu titularul dreptului de preemţiune care l-a exercitat în termenul prevăzut de lege prin acceptarea ofertei poate fi inclus în categoria contractelor forţate[1].

A. *Titularii dreptului de preemţiune*. Potrivit art.48 alin.2 din Legea nr.18/1991, dreptul de preemţiune este conferit în ordine coproprietarilor, proprietarilor terenurilor care se învecinează cu terenul care urmează să se vândă şi statului. Sfera titularilor dreptului de preemţiune a fost lărgită prin art.9 din Legea nr.16/1994 a arendării, unde se dispune: *„Arendaşul, persoană fizică, are drept de preemţiune înaintea statului, în cazul înstrăinării prin vânzare a terenurilor agricole din extravilan, arendate"*.

Din coroborarea celor două texte de lege rezultă că titularii dreptului de preemţiune sunt în următoarea ordine: coproprietarii, proprietarii terenurilor învecinate, arendaşul - persoană fizică şi statul. Dacă doi sau mai mulţi coproprietari îşi exercită dreptul de preemţiune la cumpărare ei vor deveni cumpărători în cote egale. În ipoteza în care niciunul dintre coproprietari nu exercită dreptul de preemţiune ori terenul este proprietatea exclusivă a vânzătorului şi oferta de vânzare este acceptată de doi sau mai mulţi proprietari ai terenurilor învecinate ei vor dobândi terenul pe cote-părţi egale devenind coproprietari. În ambele situaţii, atunci când ceilalţi coproprietari ori proprietarii terenurilor învecinate refuză să dobândească terenul pe cote-părţi, singura soluţie echitabilă constă în vânzarea acestuia la licitaţie, fiind adjudecat în favoarea aceluia dintre ei care oferă preţul cel mai mare[2].

---

[1] În legătură cu categoria contractelor forţate, a se vedea L. Pop, DREPT CIVIL. TEORIA GENERALĂ A OBLIGAŢIILOR, tratat, Edit. Fundaţiei „Chemarea", Iaşi, 1994, p.44-45.

[2] A se vedea D. Chirică, **Regimul juridic al circulaţiei imobilelor proprietate particulară**, Rezumatul tezei de doctorat.

B. *Domeniul de aplicare a dreptului de preemţiune.* [1]Dreptul de preemţiune se naşte numai dacă sunt îndeplinite următoarele condiţii: înstrăinarea are ca obiect terenurile agricole situate în extravilan indiferent de titularul dreptului de proprietate; terenul să fie proprietate privată, adică să se afle în circuitul civil; înstrăinarea terenului se face prin vânzare; contractul care urmează să se încheie să aibă ca efect transmiterea dreptului de proprietate, în plenitudinea sa, ori numai nuda proprietate.

C *Exercitarea dreptului de preemţinue.* În respectarea dreptului de preemţiune, legea prevede că proprietarul terenului care urmează a fi vândut este obligat să comunice hotărârea sa de vânzare Agenţiei de Dezvoltare şi Amenajare Rurală. Această autoritate publică, la rândul ei, în termen de 15 zile, va aduce hotărârea proprietarului terenului la cunoştinţa coproprietarilor, dacă este cazul, a proprietarilor terenurilor învecinate şi eventual a arendaşului, persoană fizică.

Toţi titularii dreptului de preemţiune, inclusiv statul, au posibilitatea să se pronunţe dacă acceptă propunerea de cumpărare în termen de 30 de zile de la data când au primit comunicarea.

Înştiinţarea care se face Agenţiei pentru Dezvoltare şi Amenajare Rurală de către proprietarul-vânzător este necesar să cuprindă elementele de determinare a terenului, preţul şi alte condiţii de încheiere a contractului[2]. De asemenea, în cuprinsul înştiinţării sau într-un înscris separat vor fi comunicate şi datele de identitate a titularilor dreptului de preemţiune (ceilalţi coproprietari, proprietarii terenurilor învecinate şi arendaşul — persoană fizică).

Aşa fiind, se poate afirma că înştinţarea are valoarea unei oferte ferme de vânzare, fiind irevocabil înăuntrul termenului de

1 A se vedea Fr. Deak op. cit., pag. 27,28.
2 A se vedea Liviu Pop, DREPT CIVIL. DREPTURI REALE PRINCIPALE. Ed. Cordial, Cluj-Napoca 1993, pag. 76.

30 de zile stabilit de lege pentru exercitarea dreptului de preemțiune. Dacă titularii dreptului de preemțiune, inclusiv statul, nu acceptă oferta în acest termen, ea devine caducă. Art.48 alin.5 din Legea nr.18/1991 dispune că după împlinirea termenului de 30 de zile de la recepțiunea ofertei de vânzare, dreptul de preemțiune se stinge. Termenul de 30 de zile este un termen de decădere[1].

În situația în care oferta este acceptată înăuntrul termenului stabilit de lege, între proprietarul terenului şi acceptant se încheie un antecontract sinalagmatic de vânzare-cumpărare. Acceptarea trebuie să fie pură şi simplă, fără rezerve sau propuneri de modificare.

Momentul încheierii antecontractului este acela al receptării acceptării de către Agenția de Dezvoltare şi Amenajare Rurală sau direct de ofertant. Daca oferta este acceptată de două sau mai multe persoane din aceeaşi categorie de titulari ai dreptului de preemțiune, antecontractul se încheie cu toți acceptanții sau se poate recurge la procedura licitației, fiind încheiat cu acel care oferă un preț superior. În schimb, atunci când oferta este acceptată de doi sau mai mulți titulari ai dreptului de preemțiune din categorii diferite, antecontractul se încheie cu cel sau cei din categoria mai apropiată, ținând cont de ordinea prevăzută de lege (coproprietarii, proprietarii vecini, arendaşul - persoană fizică şi, apoi, statul)[2].

Din antecontractul încheiat se naşte obligația părților, una față de cealaltă, de a încheia sau perfecta contractul de vânzare-cumpărare în formă autentică al cărui efect va fi transmiterea dreptului de proprietate. Forma înscrisului autentic este o condiție intrinsecă de valabilitate a contractului de vânzare-cumpărare (art.46 alin.1 din Legea nr.18/1991). Dacă una din părți refuză să perfecteze vânzarea-cumpărarea în formă autentică, cealaltă parte are posibilitatea de a solicita instanței de judecată să pronunțe o hotărâre care să țină loc de contract autentic.

---

[1] A se vedea Fr. Deak, **op.cit.**, p.28.

[2] **Ibidem**, p.29.

D. *Consecințele încheierii unui contract de vânzare-cumpărare cu nerespectarea dreptului de preemțiune.* Art.49 din Legea nr.18/1991 prevede că vânzarea-cumpărarea încheiată cu nesocotirea sau încălcarea dreptului de preemțiune se sancționează cu nulitatea relativă a contractului. Pe cale de consecință, terenul revine în proprietatea vânzătorului, care îl va putea vinde numai cu respectarea dreptului de preemțiune și a procedurii de exercitare a acestuia.

Nulitatea relativă a contractului de vânzare-cumpărare poate fi acoperită prin confirmare expresă sau tacită de către cei îndreptățiți să ceară pronunțarea ei de instanța de judecată. Confirmarea tacită intervine în situația în care titularii dreptului de preemțiune sau succesorii lor în drepturi nu introduc acțiunea în nulitate relativă în termenul general de prescripție extinctivă prevăzut de Decretul nr.167/1958.

Așadar, art.49 din Legea nr.18/1991 dispune că vânzarea-cumpărarea încheiată cu nerespectarea dreptului de preemțiune este anulabilă. În literatura de specialitate, s-a pus întrebarea ce se întâmplă în ipoteza când vânzarea-cumpărarea se încheie cu respectarea dreptului de preemțiune, dar exercitarea acestui drept nu se face prin Agenția de Dezvoltare și Amenajare Rurală. Așa, de pildă, este cazul în care terenul se află în coproprietatea a două sau mai multe persoane, iar unul dintre coproprietari vinde cota sa parte din dreptul de proprietate la celălalt sau ceilalți coproprietari, fără a urma procedura de înștiințare prin respectiva agenție. Pe drept cuvânt s-a afirmat că vânzarea-cumpărarea este perfect valabilă[1]. Aceasta pentru că cumpărătorul sau cumpărătorii alcătuiesc categoria titularilor dreptului de preemțiune cea mai apropiată în ordinea prevăzută de lege. Exercitarea de către ei a dreptului de preemțiune are drept consecință, oricum, înlăturarea efectelor acceptării ofertei de către titularii dreptului de preemțiune din celelalte categorii. Dreptul de preemțiune al cumpărătorului sau cumpărătorilor a fost respectat.

---

[1] A se vedea E. Chelaru, op.cit., p.25-26.

Până la înfiinţarea Agenţiei de Dezvoltare şi Amenajare Rurală dreptul de preemţiune poate fi respectat prin încunoştinţarea titularilor săi în mod direct de către vânzător sau prin primăria comunei, oraşului ori municipiului în al cărui teritoriu se află situat terenul. Comunicarea ofertei de vânzare către stat, pentru a-şi putea exercita dreptul de preemţiune, se va face Ministerului de Finanţe care, de regulă, îl reprezintă în justiţie.

Nu putem încheia analiza acestei probleme înainte de a releva din nou că prin art.37 din Legea nr.33/1994 a exproprierii este instituit dreptul de preemţiune la cumpărarea imobilului expropriat în favoarea fostului proprietar. Imobilele expropriate sunt în cele mai frecvente situaţii terenuri cu sau fără construcţii. Acest drept de preemţiune se naşte în situaţia în care expropriatorul nu a început şi realizat lucrările pentru a căror executare s-a dispus exproprierea şi s-a hotărât să înstrăineze imobilul. Într-o atare ipoteză, expropriatul are un drept prioritar la cumpărare. Preţul de cumpărare nu poate fi mai mare decât despăgubirea actualizată care a fost plătită expropriatului la expropriere.

În vederea exercitării dreptului de preemţiune expropriatorul este obligat să comunice în scris fostului proprietar oferta sa de înstrăinare. Titularul dreptului de preemţiune îl poate exercita în termen de 60 de zile de la primirea comunicării.

Consecinţele execitării dreptului de preemţiune sau încheierii actului de înstrăinare cu încălcarea dreptului de preemţiune sunt identice cu cele prevăzute de Legea nr.18/1991.

Acest drept de preemţiune se deosebeşte de dreptul de preemţiune reglementat de Legea nr.18/1991 prin următoarele: se referă la vânzarea unui imobil expropriat, care poate fi un teren cu sau fără construcţii, din intravilan sau extravilan; titularul dreptului de preemţiune este în exclusivitate fostul proprietar sau succesorii săi în drepturi; termenul de exercitare este de 60 de zile; nu se prevede o procedură de exercitare a lui prin intermediul unei autorităţi publice.

9. Precizări. Construcțiile de orice fel aflate în proprietate privată sunt și rămân în circuitul civil general, putând fi înstrăinate prin acte juridice și dobândite prin modurile reglementate de Codul civil (vânzare-cumpărare, donație, rentă viageră, contract de întreținere, testament, succesiune legală, uzucapiune și accesiune). De asemenea, dreptul de proprietate asupra construcțiilor poate fi dezmembrat, prin constituirea în favoarea altuia de drepturi reale principale derivate, și grevat printr-un drept de ipotecă sau un privilegiu imobiliar special.

Potrivit reglementărilor în materie care au fost în vigoare în regimul trecut, transmisiunea dreptului de proprietate prin acte între vii asupra construcțiilor era condiționată de obținerea autorizației administrative de înstrăinare și de încheierea contractelor, fără deosebire, în forma înscrisului autentic. Nerespectarea acestor cerințe legale era sancționată cu nulitatea absolută a contractului de înstrăinare. Și mai mult, în cazul construcțiilor situate în orașele declarate mari prin lege, ele puteau fi dobândite prin acte între vii numai dacă dobânditorul avea domiciliul sau dreptul de a-și stabili domiciliul în orașul respectiv.

Toate aceste reglementări, după decembrie 1989, au fost abrogate, astfel încât, în prezent, pentru valabilitatea actelor de înstrăinare a construcțiilor, în principiu, legile în vigoare nu prevăd obligativitatea respectării unor condiții, altele decât cele stabilite în Codul civil. Așadar, construcțiile pot fi înstrăinate, de regulă, prin simplul acord de voință a părților, fără a fi necesară încheierea contractului într-o anumită formă sau obținerea unei autorizații emisă de o autoritate publică.

De la această regulă există și unele excepții care sunt prevăzute expres prin norme juridice speciale. Astfel, potrivit art.813 C. civ., pentru valabilitatea contractului de donație este necesară respectarea cerinței înscrisului autentic. Nerespectarea

formei autentice se sancționează cu nulitatea absolută a contractului de donație. Totuși, conform art.1167 alin.3 C. civ., după moartea donatorului, succesorii săi au dreptul să confirme donația făcută de acesta cu nerespectarea formei autentice, prin executarea ei voluntară. Aceste reglementări se aplică tuturor donațiilor, inclusiv celor care au ca obiect construcții.

De asemenea, în legislația noastră există câteva texte care reglementează necesitatea autorizării sau aprobării prealabile a înstrăinării sau dobândirii dreptului de proprietate prin acte juridice între vii. Aceasta condiție este impusă în următoarele situații:

a) art.5 alin.3 din Legea nr.15/1990 prevede: *„înstrăinarea bunurilor imobile aparținând regiei autonome ... se face cu aprobarea ministerului de resort";*

b) donațiile făcute persoanelor juridice trebuie să fie autorizate de organul competent al statului. Conform art.811 și art.817 C. civ., donațiile făcute în favoarea ospiciilor, săracilor dintr-o comună, stabilimentelor de utilitate publică și persoanelor morale sunt valabile numai dacă sunt autorizate de șeful statului, la propunerea executivului. Dispoziții similare se găsesc și în art.10 din Legea nr.21/1924 asupra persoanelor juridice. În același sens, Decretul nr.478/1954 privitor la donațiile făcute statului prevede că organele abilitate să accepte donațiile în numele acestuia sunt miniștrii, conducătorii organelor sau instituțiilor centrale de stat ori, după caz, consiliile locale.

Actele de înstrăinare încheiate cu încălcarea dispozițiilor legale de mai sus, adică fără aprobarea sau autorizarea organelor competente, se sancționează cu nulitate absolută;

c) Prin Decretul-Lege nr.61/1990 și Legea nr.85/1992 este reglementată vânzarea către populație a locuințelor și altor spații construite din fondurile statului, ale unităților economice și bugetare de stat[1]. Cumpărarea poate avea loc din surse băneşti

[1] Pentru o analiză în detaliu a reglementărilor în materie, a se vedea M.L. Belu Magda, **Vânzarea locuințelor construite din fondurile**

proprii sau cu credite acordate de Casa de Economii şi Consemnaţiuni. Rambursarea creditelor acordate este garantată printr-o ipotecă legală asupra locuinţei astfel dobândită. Până la restituirea integrală a creditului, locuinţa nu poate fi înstrăinată prin acte între vii decât cu autorizarea prealabilă a Casei de Economii şi Consemnaţiuni (art.12 alin.2 din Decretul-Lege nr.61/1990) sau a unităţii vânzătoare (art.15 alin.4 din Legea nr.85/1992).

Sancţiunea actelor între vii de înstrăinare a dreptului de proprietate asupra locuinţelor respective încheiate fără respectarea autorizării prealabile prevăzută de cele două acte normative este nulitatea relativă. Termenul de prescripţie a acţiunii în anulare începe să curgă din momentul în care Casa de Economii şi Consemnaţiuni sau unitatea vânzătoare a cunoscut sau a trebuit să cunoască faptul înstrăinării locuinţei fără autorizarea prevăzută imperativ de lege, dar cel mai târziu la împlinirea a 18 luni de la data încheierii actului.

Autorizarea înstrăinării sau transmiterii dreptului de proprietate asupra locuinţei nu este necesară atunci când se realizează prin acte mortis causa şi prin succesiune legală. Tot astfel, locuinţa poate fi ipotecată şi în favoarea altor persoane, al căror drept de ipotecă va avea rang inferior ipotecii legale a Casei de Economii şi Consemnaţiuni.

10. Problema cerinţei înscrisului autentic pentru înstrăinarea construcţiilor prin acte între vii. Având în vedere că Legea nr.18/1991, precum şi celelalte acte normative în vigoare, cu excepţia dispoziţiilor Codului civil în materia contractului de donaţie, nu conţin nici o reglementare specială cu privire la înstrăinarea şi dobândirea construcţiilor prin acte între vii, este necesar să punem în discuţie problema dacă pentru valabilitatea acestor acte trebuie sau nu trebuie respectată forma înscrisului autentic. Întrebarea este pe deplin justificată deoarece terenurile

---

statului şi din fondurile unităţilor economice sau bugetare de stat, în *Dreptul* nr.4/1995, p.11-18.

de orice fel, indiferent că sunt situate în intravilan sau extravilan, conform art.46 din Legea nr.18/1991, pot fi înstrăinate prin acte între vii numai dacă sunt încheiate ad validitatem în formă autentică.

În încercarea de a da răspuns la această problemă este necesar, în opinia noastră, să deosebim între două categorii de situaţii: când înstrăinătorul construcţiei este şi proprietarul terenului aferent acesteia şi când înstrăinătorul construcţiei este titularul unui drept de superficie pe terenul altuia sau stăpâneşte terenul cu titlu de drept real de folosinţă.

În prima ipoteză când construcţia este amplasată pe terenul aflat în proprietatea înstrăinătorului, indiferent că se transmite şi dreptul de proprietate asupra acestui teren sau se transmite numai dreptul de proprietate asupra construcţiei, constituindu-se astfel un drept de superficie, pentru valabilitatea actului juridic este necesară respectarea cerinţei înscrisului în formă autentică. Soluţia se impune deoarece art.46 alin.1 din Legea nr.18/1991 prevede că terenurile pot fi dobândite şi înstrăinate prin acte vii, încheiate în formă autentică. Nerespectarea acestei condiţii se sancţionează cu nulitatea absolută a actului de înstrăinare.

În cea de a doua ipoteză când proprietarul înstrăinător al construcţiei nu este şi proprietar al terenului ci este titularul unui drept de superficie, actul între vii de înstrăinare a construcţiei se încheie valabil, potrivit principiului consensualismului, adică *solo consensu*[1].

Nu este mai puţin adevărat că pentru dovada actului juridic este necesar ca acordul de voinţă al părţilor să fie consemnat într-un înscris sub semnătură privată. Înscrisul este

---

[1] A se vedea: L. Pop, DREPT CIVIL. DREPTURILE REALE PRINCIPALE, Edit. Cordial, Cluj-Napoca, 1993, p.84-85; (I) P. Popa, (II) Fl. Baias, **Efectele juridice ale contractului de vânzare-cumpărare a unei construcţii în condiţiile abrogării Decretului nr.144/1958**, în *Dreptul* nr.7/1994, p.26 şi 29.

necesar şi pentru îndeplinirea cerinţelor de publicitate imobiliară. Desigur că părţile pot, dacă doresc, să încheie contractul în formă autentică.

De asemenea, mai trebuie să reţinem împrejurarea că unele construcţii, mai ales locuinţe, se află amplasate pe terenuri proprietatea statului sau a unităţilor administrativ-teritoriale, terenuri care au fost atribuite în folosinţa actualilor proprietari ai acestora sub imperiul unor reglementări anterioare Legii nr.18/1991, sau pe terenuri date în concesiune în condiţiile prevăzute de Legea nr.50/1991. Şi în astfel de cazuri, proprietarul construcţiei care se înstrăinează, nu este şi proprietar al terenului pe care se află amplasată. Asupra terenului, el are doar un drept de folosinţă sau de concesiune constituit pe durata existenţei construcţiei. Suntem în prezenţa unui drept de superficie asupra terenului aflat în proprietatea statului sau a unităţii administrativ-teritoriale. De aceea, într-o atare situaţie, înstrăinătorul transmite, prin voinţa sa, în temeiul actului încheiat cu dobânditorul, numai dreptul de proprietate asupra construcţiei. Dreptul de folosinţă sau dreptul de concesiune asupra terenului se transmite, ope legis, la dobânditorul construcţiei, în momentul perfectării contractului. Acest efect este prevăzut expres de textele legale în vigoare. Astfel, art.15 din Decretul-Lege nr.61/1990 privind vânzarea de locuinţe construite din fondurile statului către populaţie dispune clar şi precis: *„În caz de succesiune sau înstrăinare a locuinţei se transmit asupra dobânditorului toate drepturile şi obligaţiile rezultate ... şi dreptul de folosinţă asupra terenului pe durata existenţei construcţiei"*. De asemenea, art.37 din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării construcţiilor şi unele măsuri pentru realizarea locuinţelor prevede: *„Dreptul de concesiune asupra terenurilor se transmite în caz de succesiune sau înstrăinarea construcţiei pentru realizarea căreia a fost constituit"*. Este în afară de orice discuţie că în ambele cazuri, prin actul de înstrăinare, se transmite de către înstrăinător numai dreptul de proprietate asupra construcţiei; dreptul de folosinţă sau de concesiune asupra terenului transmiţându-se ex lege.

În concluzie, cum legea nu prevede respectarea cerinţei înscrisului autentic pentru înstrăinarea construcţiilor, înseamnă că în afara cazurilor de excepţie prevăzute de Codul civil şi a

situațiilor când înstrăinătorul construcției este și proprietarul terenului pe care acesta se află, actul de înstrăinare între vii este suficient să fie perfectat în forma înscrisului sub semnătură privată. Consemnarea actului de înstrăinarea într-un înscris sub semnătură privată este necesară numai ad probationem și pentru a fi posibilă îndeplinirea cerințelor de publicitate imobiliară.

Secțiunea a IV a
UNELE CONSIDERAȚII CU PRIVIRE LA APLICAREA LEGII CIVILE ÎN TIMP ÎN MATERIA ÎNSTRĂINĂRILOR DE IMOBILE

11. **Punerea problemei**[1]. Regimul juridic al înstrăinării bunurilor imobile în țara noastră a fost supus unor importante modificări de la intrarea în vigoare a Codului civil și până în prezent. Multă vreme, actele de înstrăinare între vii a acestor importante bunuri au fost guvernate de principiul consensualismului prevăzut în art.971 și 1295 C.civ., putând fi valabil perfectate prin simplul acord de voință al părților contractante.

Modificările legislative cele mai importante privitoare la înstrăinările de imobile au fost adoptate în timpul regimului comunist. Astfel, prin Decretul nr.151/1950 s-a prevăzut că terenurile agricole pot fi înstrăinate numai cu autorizarea organului competent al statului și prin contracte în formă autentică. Mai târziu, prin Decretul nr.144/1958[2] s-a dispus imperativ că înstrăinarea, prin acte între vii, a terenurilor cu sau construcții, proprietate particulară, de pe teritoriul orașelor, comunelor reședințe de raioane, localităților balneo-climaterice și a comunelor declarate centre muncitorești, se va face numai cu

---

[1] A se vedea: V. Pătulea, **Aplicarea în timp a legii civile în legătură cu înstrăinările de imobile**, în *Dreptul*, nr.11/1992, p.29-30; idem, REGIMUL JURIDIC AL CIRCULAȚIEI TERENURILOR SITUATE ÎN INTRAVILANUL LOCALITĂȚILOR, Edit. „Calistrat Hogaș", București, 1995, p.7-19.

[2] Publicat în B.Of. nr.15/29 martie, 1958.

autorizație prealabilă dată de organul local al administrației de stat. De asemenea, s-a prevăzut că asemenea acte se puteau face numai în formă autentică. Nerespectarea condițiilor arătate era sancționată cu nulitatea absolută a actului de înstrăinare.

Legea nr.58/1974 şi Legea nr.59/1974 au prevăzut scoaterea terenurilor de orice fel din circuitul civil. A fost admisă doar transmiterea terenurilor prin moştenire legală. În schimb, construcțiile au rămas în circuitul civil. Înstrăinarea construcțiilor prin acte între vii, indiferent de locul situării lor, se putea face numai prin contract autentic, pe baza autorizației de înstrăinare emisă de organul administrativ competent.

Imediat după abolirea regimului comunist au fost abrogate Legea nr.58/1974 şi dispozițiile din Legea nr.59/1974 privind interzicerea înstrăinării prin acte juridice a terenurilor agricole. De asemenea, prin Legea nr.50/1991 a fost scos din vigoare şi Decretul nr.144/1958. Regimul juridic al circulației imobilelor - terenuri şi construcții - potrivit legislației astăzi în vigoare l-am prezentat în secțiunile precedente. Reamintim faptul că, în linii generale, s-a revenit la principiul consensualismului. De la această regulă există şi câteva excepții. Cea mai importantă excepție este prevăzută în art.46 al Legii nr.18/1991, unde se dispune că actele de înstrăinare a terenurilor de orice fel, inter vivos, pot fi încheiate valabil numai în formă autentică.

Datorită succesiunii mai multor acte normative care cuprindeau sau cuprind regelementări diferite în această materie se pune problema rezolvării conflictului de legi în timp.

Aplicarea legilor civile în timp este guvernată de două principii: principiul neretroactivității legii civile şi principiul aplicării imediate a legii noi[1]. Potrivit acestor principii, situațiile juridice care şi-au produs toate efectele în trecut - *facta praeterita* - vor rămâne reglementate de legea veche; situațiile juridice viitoare

---

[1] A se vedea Gh. Beleiu, DREPT CIVIL ROMÂN. INTRODUCERE ÎN DREPTUL CIVIL. SUBIECTELE DREPTULUI CIVIL, Casa de Editură şi Presă „Şansa" S.R.L., Bucureşti, 1993, p.50.

- *facta futura* - care se vor naşte după ieşirea din vigoare a legii vechi sunt reglementate de legea nouă. Adeseori însă există şi situaţii juridice care se nasc sub o lege veche şi îşi produc efectele, în parte ori în totalitate, sub imperiul legii noi. Este vorba de aşa-zisele *facta pendentia*. Într-o asemenea ipoteză, suntem în prezenţa unui conflict de legi în timp. El se rezolvă în felul următor: efectele produse în trecut au fost şi rămân reglementate de legea veche; efectele care se produc după ieşirea din vigoare a legii vechi sunt reglementate de legea nouă.

Toate precizările de mai sus sunt necesare pentru a ne pronunţa cu privire la soarta juridică a contractelor sau antecontractelor având ca obiect înstrăinarea de terenuri încheiate între diferite persoane în perioada de timp cât se aflau în vigoare Legile nr.58/1974 şi nr.59/1974. De asemenea, va trebui să ne pronunţăm şi în legătură cu calificarea şi efectele actelor de înstrăinare a construcţiilor încheiate în forma înscrisului sub semnătură privată în regimul trecut, mai ales cu referire la construcţiile situate în anumite categorii de localităţi până la abrogarea Decretului nr.144/1958.

12. Soarta juridică a contractelor şi antecontractelor de vânzare-cumpărare a terenurilor încheiate sub imperiul Legilor nr.58/1974 şi nr.59/1974[1]. Aşa cum am mai arătat, Legile

---

[1] În legătură cu rezolvarea acestei probleme, a se vedea: Fl. Baias, **Noul regim juridic al bunurilor imobile proprietate privată**, în *Studii de drept românesc* nr.1/1990, p.72; I.C. Vurdea (I), C. Bârsan, V. Stoica (II), **Evoluţia legislaţiei privind circulaţia imobilelor**, în *Dreptul* nr.6/1990, p.45 şi 50; M. Mureşan, **Consecinţe ale abrogării Legii nr.58/1974 asupra antecontractelor de înstrăinare imobiliară**, în *Dreptul* nr.7-8/1991, p.91 şi urm.; S Şerban, **Efectele antecontractelor de vânzare-cumpărare după abrogarea Legii nr.58/1974, art.44-45 din Legea nr.59/1974 şi a Decretului nr.144/1958**, în *Dreptul* nr.12/1991, p.35-37; V. Stoica, Fl. Baias, **Executarea silită a antecontractelor de înstrăinare a imobilelor în condiţiile abrogării art.12 din Decretul nr.144/1958**, în *Dreptul* nr.3/1992, p.27 şi urm; E. Safta-Romano, **Regimul juridic al antecontractelor privind înstrăinările imobiliare subsecvent abrogării**

nr.58/1974 şi nr.59/1974, abrogate imediat după abolirea regimului comunist, au prevăzut imperativ interdicţia de înstrăinare şi dobândire a terenurilor prin acte juridice. Totuşi, în acea perioadă de timp s-au încheiat aşa-zise contracte şi antecontracte de vânzare-cumpărare cu privire la terenuri. Şi mai mult, ele au fost puse în fapt în executare, cumpărătorul intrând în posesia terenului iar vânzătorul încasând preţul convenit. Aceste contracte intitulate de vânzare-cumpărare consemnate în înscrisuri sub semnătură privată nu au putut produce însă efectul translativ de proprietate, pentru simplul motiv că era interzisă înstrăinarea şi dobândirea terenurilor prin acte juridice. Tot astfel, promisiunile de vânzare-cumpărare nu au putut fi urmate de perfectarea contractului propriu-zis de vânzare-cumpărare, din una şi aceeaşi cauză. De aceea, se pune problema clarificării soartei juridice a acestor contracte, după reintrarea terenurilor în circuitul civil.

Din capul locului arătăm că toate contractele numite de părţile contractante ca fiind de vânzare-cumpărare, încheiate sub semnătură privată cu privire la terenuri în respectiva perioadă de timp, au fost şi sunt şi în prezent lovite de nulitate absolută. Problema asanării nulităţii lor prin intrarea terenurilor în circuitul civil nici nu poate fi pusă în discuţie deoarece actele de înstrăinare între vii sunt valabile numai dacă se încheie în formă autentică. Singura întrebare care se poate formula este aceea dacă astfel de contracte, lovite de nulitate absolută şi totală, au sau pot avea valoare de antecontracte de vânzare-cumpărare, prin aplicarea principiului conversiunii actului juridic lovit de nulitate într-un alt act juridic ale cărui condiţii de valabilitate sunt prezente[1].

Decretului nr.144/1958, în *Dreptul* nr.9/1993, p.27 şi urm.; L. Pop, op.cit., p.88-90; I. Popa (I), Fl. Baias (II), **Efectele juridice ale antecontractului de vânzare-cumpărare a unei construcţii în condiţiile abrogării Decretului nr.144/1958**, în *Dreptul* nr.7/1994, p.26 şi 30; V. Pătulea, REGIMUL JURIDIC AL CIRCULAŢIEI TERENURILOR SITUATE ÎN INTERIORUL LOCALITĂŢILOR, Edit. „Calistrat Hogaş", Bucureşti, 1995, p.48-57.

[1] A se vedea: Gh. Beleiu, op.cit., p.192-193.

În practica judiciară şi literatura de specialitate, începând cu anul 1990, s-a încercat să se stabilească soarta juridică a antecontractelor, indiferent că părţile le-au numit contracte sau antecontracte de vânzare-cumpărare.

Într-o primă opinie, s-a apreciat că antecontractele de vânzare cumpărare având ca obiect terenuri cu sau fără construcţii sunt nule şi au rămas nule. Singura posibilitate pentru existenţa obligaţiei de perfectare a contractului de vânzare-cumpărare sau de transmitere a dreptului de proprietate asupra terenurilor este ca părţile să încheie un nou antecontract sau să încheie în formă validă contractul de vânzare cumpărare, cu respectarea condiţiilor prevăzute de legea în vigoare[1]. În argumentarea acestui punct de vedere se arată că nulitatea, ca sancţiune civilă, se aplică pentru încălcarea unei anumite legi, în vigoare la data constituirii actului şi prin ignorarea scopului acelei legi. Cu alte cuvinte, nulitatea are cauze originare. Cercetarea validităţii oricărui act juridic trebuie să fie facută în funcţie de condiţiile prevăzute de legea în vigoare la momentul încheierii sale. Într-o primă etapă, au fost instanţe de judecată care au pronunţat soluţii împărtăşind acest punct de vedere. Astfel, s-a statuat: „... în raport cu prevederile art.30 din Legea nr.58/1974 şi art.44 din Legea nr.59/1974, actul de vânzare-cumpărare în litigiu era nul în mod absolut", iar abrogarea subsecventă a dispozitiilor sus-numite neavând efect retroactiv este, în speţă, irelevantă, fiind de principiu că *„quod ab initio nullum est, nullum lapsu temporis convalescere potest"*[2].

În cea de a doua opinie, se susţine că actele juridice cuprinse în înscrisuri sub semnătură privată referitoare la

---

[1] A se vedea: C. Bîrsan, V. Stoica, **Evoluţia legislaţiei privind circulaţia imobilelor**, II, în *Dreptul* nr.6/1990, p.50-51; V. Stoica, Fl.A. Baias, **Executarea silită a antecontractelor de înstrăinare a imobilelor în condiţiile abrogării art.12 din Decretul nr.144/1758**, în *Dreptul* nr.3/1992, p.27.

[2] Trib. Jud. Maramureş, dec.civ. nr.847/1991, în *Dreptul* nr.7/1992, p.77.

transmisiunea terenurilor, încheiate sub imperiul Legilor nr.58/1974 şi nr.59/1974, urmează a fi considerate ca valabile prin asanarea nulităţii prevăzută, *illo tempore*, ca o consecinţă a abrogării lor[1]. Nulităţile prevăzute de legile abrogate nu mai corespund noilor realităţi sociale. Şi mai nuanţat, dar restrictiv, un alt autor susţine că în cazul existenţei unui antecontract, dacă părţile au executat în fapt prestaţiile specifice contractului de înstrăinare promis, el are valoarea unui act juridic lovit de nulitate. Cu toate acestea, dacă nulitatea antecontractului n-a fost constatată judecătoreşte şi părţile n-au fost repuse în situaţia anterioară, prin restituirea prestaţiilor ilegal executate - până la data abrogării legilor amintite -, este în spiritul principiilor generale ale dreptului civil să se admită că nulitatea promisiunii de înstrăinare a fost asanată prin dispariţia cauzei care o determinase. Deci promisiunea, iniţial nulă, trebuie considerată ca fiind în prezent valabilă şi susceptibilă de a fi executată amiabil sau de a fi valorificată în justiţie[2].

În ce ne priveşte, considerăm că aceste contracte sub semnătură privată, indiferent că părţile le-au numit contracte de vânzare-cumpărare sau antecontracte (promisiuni de vânzare-cumpărare), au fost de la început valabil încheiate. Evident că ele au fost valabile ca antecontracte de vânzare-cumpărare. Fiinţa lor a fost afectată de o condiţie suspensivă, constând în împrejurarea dacă terenurile vor intra în circuitul civil. Desigur că au fost asemenea convenţii în care părţile au stipulat expres această condiţie suspensivă. De cele mai multe ori însă o astfel de clauză nu a fost stipulată. Ea însă trebuie admis că a fost subînţeleasă de părţile contractante. S-ar putea totuşi obiecta, în această ipoteză, că în actele juridice condiţia este necesar să fie întotdeauna expres prevăzută. Obiecţia poate fi uşor înlăturată. Sub imperiul Legilor nr.58/1974 şi nr.59/1974, toţi participanţii la circuitul civil

---

[1] A se vedea I.C. Vurdea, **Evoluţia legislaţiei privind circulaţia imobilelor**, I, în *Dreptul* nr.6/1990, p.44-45.

[2] A se vedea M. Mureşan, **op.cit.**, p.95-96.

cunoşteau că înstrăinarea terenurilor de orice fel era interzisă. Cu toate acestea s-au încheiat numeroase convenţii prin care părţile s-au obligat să perfecteze în viitor acte juridice valabile, apte să producă efectul transmiterii dreptului de proprietate asupra terenurilor. Or, asumarea unei atare obligaţii fără a fi afectată de condiţie suspensivă ar fi atras nulitatea absolută a antecontractului pentru imposibilitatea juridică a obiectului său. Fără îndoială că aceste contracte au fost încheiate cu intenţia de a produce efecte juridice, dacă şi atunci când va fi posibil. Temeiul legal al soluţiei pe care o propunem îl constituie art.978 C. civ., care prevede regula de interpretare logică potrivit căreia convenţia se interpretează „în sensul ce poate avea un efect, iar nu în acela ce n-ar putea produce nici unul", adică: *actus interpretandus est potius ut valeat, quam ut pereat.*

În concluzie, contractele de vânzare-cumpărare încheiate în forma înscrisului sub semnătură privată, având ca obiect terenuri, sub imperiul Legilor nr.58/1974 şi nr.59/1974, în virtutea principiului conversiunii actului juridic nul într-un act juridic valabil, au avut valoare de antecontracte valabil încheiate, a căror fiinţă însă a fost afectată de o condiţie suspensivă, constând în reintrarea acestor bunuri în circuitul civil general. De asemenea, convenţiile încheiate iniţial de părţile contractante în care s-au obligat să încheie în viitor un contract de vânzare-cumpărare au fost de la început valabile, fiinţa lor fiind afectată de realizarea aceleaşi condiţii suspensive.

13. Efectele juridice ale contractului de vânzare-cumpărare a unei construcţii încheiat în perioada de timp cât au fost în vigoare reglementările care prevedeau ad validitatem respectarea condiţiei înscrisului autentic. Aşa cum am mai arătat, în perioada noiembrie 1974-decembrie 1989, reglementările în vigoare cu privire la terenuri au prevăzut interdicţia înstrăinării şi dobândirii lor prin acte juridice. În schimb, construcţiile aflate în proprietatea persoanelor fizice şi a persoanelor juridice de tip particular au continuat să se afle şi să rămână în circuitul civil, dar sub controlul statului. Astfel, art.31 din Legea nr.58/1974 prevedea că

înstrăinarea construcţiilor se putea face numai prin înscris autentic, pe baza autorizării date de organele executive ale fostelor consilii populare. Orice înstrăinare făcută fără respectarea celor două condiţii era sancţionată cu nulitatea absolută.

Menţionăm că, până la intrarea în vigoare a Legii nr.58/1974, înstrăinarea construcţiilor prin acte între vii era guvernată de principiul consensualismului. Decretul nr.144/1958 a prevăzut cerinţele autorizării administrative şi a înscrisului autentic numai cu privire la înstrăinările de terenuri cu sau fără construcţii situate în intravilanul unor categorii de localităţi. De aceea, ni se pare superfluu a pune în discuţie efectele acestor contracte de faptul şi momentul abrogării respectivului decret prin Legea nr.50/1991, aşa cum eronat procedează unii autori[1]. În situaţia când obiectul unui astfel de contract îl constituie înstrăinarea unui teren şi a construcţiei edificate pe acesta, cele două imobile alcătuiesc un întreg şi, pe cale de consecinţă, problema trebuie rezolvată în sensul soluţiei pe care am formulat-o la punctul anterior.

Privitor la efectele actelor de înstrăinare între vii, în special ale contractelor de vânzare-cumpărare, încheiate sub semnătură privată, având ca obiect numai construcţii, fără terenul aferent, în perioada cât au fost în vigoare art.31-32 din Legea nr.58/1974, s-au conturat două orientări.

Unii autori consideră că aceste acte juridice au valoare de antecontracte, fie că părţile le-au încheiat ca atare, fie pentru că -deşi părţile le-au considerat contracte de vânzare-cumpărare- ele sunt nule pentru neîndeplinirea celor două condiţii (autorizare administrativă şi forma înscrisului autentic) prevăzute ad validitatem de legile atunci în vigoare, dar au avut şi au valoare de

---

[1] A se vedea: V. Stoica, Fl. A. Baias, **op.cit.**, p.14 şi urm.; S. Şerban, **op.cit.**, p.35 şi urm.; E. Safta Romano, **op.cit.**, p.27 şi urm.; I. Popa (I), Fl. Baias (II), **op.cit.**, p.24 şi urm.

antecontracte în temeiul principiului conversiunii actelor juridice[1]. Acest punct de vedere a fost adoptat şi în unele soluţii pronunţate de instanţele de judecată[2].

În cea de a doua orientare se apreciază că antecontractele de vânzare-cumpărare cu privire la construcţii încheiate sub imperiul Legii nr.58/1974 şi Decretului nr.144/1958, din momentul abrogării acestor reglementări, au valoare de contracte de vânzare-cumpărare perfecte, în temeiul cărora s-a produs efectul translativ de proprietate. Soluţia s-a conturat mai întâi în practica judiciară[3]. În acest sens s-a statuat: „... actele de vânzare-cumpărare sub semnătură privată încheiate anterior reprezintă acte translative de proprietate, conform art.1295 C.civ."[4]. Prin urmare antecontractele ar fi în prezent translative de proprietate, nefiind necesară o hotărâre judecătorească pentru a ţine loc de act autentic de vânzare; înscrisul sub semnatură privată poate fi prezentat pentru transcrierea lui în registrele de publicitate. Ca temei legal al unor

---

[1] A se vedea: E. Safta Romano, **op.cit.**, p.28 şi urm.; V. Stoica, Fl.A. Baias, **op.cit.**, p.50; Fl. Baias, **op.cit.**, p.30-31; D. Chirică, **Efectele juridice ale antecontractului de vânzare-cumpărare imobiliară, încheiat în calitate de promitent-vânzător sau promitent-cumpărător de un singur soţ, fără consimţământul expres al celuilalt soţ**, în *Dreptul* nr.5-6/1993, p.53-61.

[2] A se vedea Curtea Supremă de Justiţie, secţ.civ., dec. nr.216/1991, în *Dreptul* nr.8/1992, p.80, cu nota redacţiei.

[3] A se vedea: Trib. Municipiului Bucureşti, secţ. a IV-a civilă, dec. nr.1788/1991 în CULEGERE DE PRACTICĂ JUDICIARĂ CIVILĂ PE ANUL 1991, de I. Mihuţă, Edit. „Şansa" S.R.L., 1992, p.69; **idem**, dec. nr.178/1992 şi nr.529/1992, în CULEGERE DE PRACTICĂ JUDICIARĂ CIVILĂ PE ANUL 1992, de I. Mihuţă, Edit. „Şansa" S.R.L., 1993, p.87-89.

[4] Trib. Municipiului Bucureşti, secţ. a IV-a civilă, dec. nr.1788/1991, în CULEGERE DE PRACTICĂ JUDICIARĂ CIVILĂ PE ANUL 1991 de I. Mihuţă, Edit. „Şansa" S.R.L., 1992, p.69

astfel de soluţii au fost invocate prevederile art.969, art.1294 şi art.1295 C. civil[1].

Această orientare este susţinută şi de unii autori din literatura de specialitate care au formulat şi justificările ei teoretice[2]. Astfel, într-un studiu amplu s-a apreciat că problema trebuie examinată în profunzime din unghiul de vedere al aplicării legii civile în timp. Încheierea antecontractului este reglementată de legea în vigoare, în acel moment, conform principiului tempus regit actum. În schimb, antecontractul dă naştere unor situaţii juridice tipice şi durabile în timp, care uneori se prelungesc atât sub sub împeriul legii vechi, cât şi al celei noi. Efectele care se produc după abrogarea legii celei vechi vor fi reglementate de prevederile legii noi, care este de imediată aplicare[3]. Consecinţele de ordin teoretic şi practic ale acestui raţionament constau în faptul că sub imperiul vechilor reglementări „antecontractul producea anumite efecte, iar după abrogarea acestor acte normative, el produce cu totul alte efecte, diametral opuse primelor"[4]. Astfel, în prima fază, antecontractul a dat naştere unei obligaţii „de a face"; în cea de a doua fază sau etapă, antecontractul a dat naştere unei obligaţii „de a da", având ca efect translaţia proprietăţii. Aşadar, obligaţia iniţială de „a face" s-a transformat ope legis într-o obligaţie de „a da", susceptibilă de executare silită[5]. Ca urmare, acordul de voinţă imperfect pentru

---

[1] A se vedea Trib. Municipiului Bucureşti, secţ. a IV-a civilă, dec. nr.178/1992 şi nr.529/1992, citate supra.

[2] A se vedea: I. Mihuţă, notă la dec. nr.1788/1991 a secţ. a IV-a civilă, Trib. Municipiului Bucureşti, citată supra; V. Pătulea, op.cit., p.33; I. Popa (I), op.cit., p.22-24.

[3] A se vedea V. Pătulea, op.cit., p.33.

[4] Ibidem.

[5] Ibidem, p.33 şi 38. În acelaşi sens, a se vedea I. Popa (I), op.cit., p.26.

neîndeplinirea unor formalităţi „devine perfect din moment ce au dispărut condiţiile restrictive de validitate din trecut"[1].

Deşi prima soluţie pare a fi în acord cu principiile aplicării în timp a legilor civile, în ce ne priveşte înclinăm să împărtăşim pe cea de a doua. Ne însuşim argumetele invocate de susţinătorii săi. Este cunoscut că toate aceste contracte sau antecontracte au în conţinutul lor clauze anticipatorii. Aşa se face că încă de la încheierea lor părţile au executat prestaţiile care alcătuiesc obiectul viitorului contract de vânzare-cumpărare, în sensul că s-a plătit preţul convenit şi s-a predat cumpărătorului posesia bunului. Dreptul de proprietate însă nu s-a transmis, deoarece era necesară perfectarea contractului în forma autentică. Deci ceea ce lipsea vânzării-cumpărării, acordului de voinţă al părţilor, era condiţia formală a înscrisului autentic. Din momentul în care reglementările respective au fost abrogate, construcţiile pot fi înstrăinate prin simplul acord de voinţă al părţilor, deoarece s-a revenit la principiul consensualismului. Urmează că operaţia juridică, în sensul de negatium, a devenit perfectă ca vânzare-cumpărare. Dovada ei se poate face cu înscrisul sub semnătură privată preconstituit de părţile contractante. Transferul dreptului de proprietate la cumpărător a operat la data când vânzarea-cumpărarea a devenit perfectă, adică la momentul abrogării vechilor reglementări şi revenirii la principiul consensualismului. Avem rezerve faţă de afirmaţia unuia dintre susţinătorii acestei opinii în sensul că dreptul de proprietate s-a transmis încă de la data încheierii convenţiei[2]. Transferul dreptului de proprietate nu putea opera în temeiul antecontractului din care s-a născut obligaţia de „a face". Această obligaţie a fost în fiinţă pe toată durata cât vechile reglementări se aflau în vigoare. Ea s-a transformat într-o obligaţie de „a da", numai la momentul abrogării reglementărilor care prevedeau condiţia perfectării vânzării-cumpărării construcţiilor în formă autentică.

[1] A se vedea V. Pătulea, op.cit., p.38.

[2] A se vedea I. Popa, op.cit., p.27.

Transformarea a avut loc din momentul când fostul antecontract a devenit o vânzare perfectă. Efectul retroactiv al transmiterii dreptului de proprietate este contrar principiului neretroactivităţii legii civile, precum şi normelor imperative, de ordine publică, ale legilor vechi abrogate.

În sistemul de publicitate prin cărţi funciare, dreptul de proprietate se consideră dobândit numai de la întabulare. Cumpărătorul va putea cere întabularea prezentând înscrisul sub semnătură privată constatator al contractului. Numai că, potrivit art.45 din Legea nr.115/1938 pentru unificarea dispoziţiilor privitoare la cărţile funciare, întabularea se poate încuviinţa doar dacă există declaraţia expresă prin care acela al cărui drept urmează să fie strămutat consimte la întabulare. În cazul în care înstrăinătorul-proprietar tabular - refuză să-şi dea consimţământul la întabularea dreptului de proprietate al dobânditorului, întabularea se va putea încuviinţa numai în temeiul unei hotărâri judecătoreşti definitive şi irevocabile.

Hotărârea judecătorească prin care se dispune întabularea se va pronunţa în urma promovării de către dobânditorul - reclamant a unei acţiuni în prestaţie tabulară pe temeiul art.22 şi 24 din Legea nr.115/1938.

14. Despre posibilitatea executării silite a antecontractelor de înstrăinare a terenurilor cu sau fără construcţii după abrogarea Decretului nr.144/1958. După cum am arătat, terenurile de orice fel, cu sau fără construcţii, în prezent, pot fi înstrăinate prin acte între vii numai prin înscris autentic. Contractele de vânzare-cumpărare încheiate în perioada regimului trecut, precum şi cele încheiate sub imperiul Legii nr.18/1991 au valoare de antecontracte valabile. Din aceste antecontracte s-a născut obligaţia părţilor de a perfecta în viitor un contract de vânzare-cumpărare în formă autentică. Ce se întâmplă însă în situaţia în care una din părţi, de regulă promitentul-vânzător, refuză să execute această obligaţie? Are beneficiarul-cumpărător la dispoziţie vreun mijloc juridic pentru a obţine executarea în natură a antecontractului împotriva voinţei celeilalte părţi contractante? Dacă da, atunci care este acest mijloc juridic?

Aceste întrebări aşteaptă un răspuns, având în vedere mai ales faptul că art.12 din Decretul nr.144/1958 prevedea: „În cazul în care s-a încheiat un înscris, din care rezultă că proprietarul unui teren cu sau fără construcţii s-a obligat să-l înstrăineze cu titlu oneros şi s-au respectat modalităţile de plată a preţului prevăzut în înscris, iar în termen de 3 luni de la eliberarea autorizaţiei prevăzută de art.11 una din părţi sau succesorii acesteia nu se prezintă, din orice motive, la notariat, pentru autentificarea actului de înstrăinare, instanţa judecătorească va putea da o hotărâre care să ţină loc de act autentic de înstrăinare". Aşadar, acest text a prevăzut competenţa instanţelor de judecată, în caz de neîndeplinire a obligaţiei de perfectare a contractului de înstrăinare în formă autentică de către una din părţi, de a pronunţa o hotărâre, la cererea celeilalte părţi, care să înlocuiască actul autentic de înstrăinare. Efectul hotărârii respective era acelaşi cu efectul contractului autentic de înstrăinare, adică în temeiul său şi împotriva voinţei pârâtului avea loc transferul dreptului de proprietate. Se poate spune că textul art.12 din respectivul act normativ oferea în general părţilor un instrument juridic deosebit de eficace pentru a obţine executarea silită directă a obligaţiilor asumate prin asemenea antecontracte[1].

Decretul nr.144/1958 a fost abrogat în întregime prin Legea nr.50/1991. Aşa fiind, în practica judiciară şi literatura de specialitate s-a pus problema dacă, în prezent, o parte într-un antecontract refuză să consimtă la perfectarea înstrăinării, cealaltă parte contractantă mai poate, legal, să ceară instanţei de judecată şi aceasta poate să pronunţe o hotărâre care să ţină loc de contract autentic ?

În ce priveşte antecontractele de vânzare-cumpărare a imobilelor situate în teritoriile de carte funciară răspunsul la această problemă este afirmativ. Astfel, art.17 alin.4 din Legea

[1] A se vedea Fr. Deak, St. Cărpenaru, Drept civil. CONTRACTELE SPECIALE. DREPTUL DE AUTOR. DREPTUL DE MOŞTENIRE, Universitatea Bucureşti, 1983, p.55-61.

nr.115/1938 prevede clar, cuprinzător şi fără condiţii restrictive că: *„Hotărârea judecătorească sau, în cazurile anume prevăzute de lege, decizia autorităţii administrative, vor înlocui acordul de voinţă sau consimţământul"*. Rezultă că ori de câte ori nu este posibilă perfectarea contractului, deoarece una din părtile antecontractului refuză să-şi îndeplinească această obligaţie, la cererea celeilalte părti, instanţa competentă va putea pronunţa o hotărâre care să înlocuiască acordul de voinţă al părţilor în formă autentică.

Rezolvarea acestei probleme este destul de dificilă în celelalte teritorii unde nu se aplică dispoziţiile Legii nr.115/1938, deoarece în legislaţia civilă nu există o prevedere expresă şi clară care să confere instanţelor de judecată dreptul de a pronunţa hotărâri care să ţină loc de contracte autentice de înstrăinare. De aceea, soluţiile instanţelor judecătoreşti au fost contradictorii. În schimb, doctrina a făcut eforturi în direcţia justificării admisibilităţii pronunţării de hotârâri judecătoreşti care să ţină loc de contracte autentice, apte să transmită dreptul de proprietate de la vânzătorul-promitent la cumpărătorul-beneficiar.

Motivările formulate în doctrină pentru a argumenta această soluţie au fost diferite[1]. Nu le vom analiza pe toate, ci vom reţine opinia care, în prezent, este susţinută de marea majoritate a autorilor şi urmată de practica judiciară mai recentă[2]. În acest

---

[1] A se vedea: V. Stoica, Fl. Baias, **op.cit.**, p.14 şi urm.; V. Pătulea, **op.cit.**, p.29 şi urm.; S. Şerban, **op.cit.**, p.35 şi urm.; I. Albu, **Răspunderea civilă precontractuală**, în *Dreptul* nr.7/1993, p.39-45; E. Safta-Romano, **op.cit.**, p.27 şi urm.; I. Popa (I), Fl. Baias (II), **op.cit.**, p.24-33; D. Chirică, DREPT CIVIL. CONTRACTE SPECIALE, Edit. Cordial, Cluj-Napoca, 1994, p.32-33; L. Pop, **op.cit.**, p.91-93.

[2] A se vedea: V. Stoica, Fl. Baias, **op.cit.**, p.14-22; I. Popa (I), Fl. Baias (II), **op.cit.**, p.32-33; L. Pop, **op.cit.**, p. 93; I. Albu, **op.cit.**, p.44-45; D. Chirică, **op.cit.**, p.33-34; În ce priveşte practica judiciară, a se vedea: Curtea Supremă de Justiţie, secţ. civ., dec. nr.1339/1993, în *Dreptul* nr.8/1994, p.79-80; **idem**, dec. nr.221/1993, în *Dreptul* nr.8/1994, p.96; Trib. Municipiului Bucureşti, secţ. a III-a civilă, dec. nr.150/1994, cu notă de D. Lupaşcu, în *Dreptul* nr.5/1995, p.51-52; Curtea Supremă de Justiţie,

sens, s-a arătat că un antecontract dă naştere întotdeauna la o obligaţie de a face, susceptibilă de executare silită atipică. Executarea silită se realizează pe calea unei hotărâri judecătoreşti care ţine loc de contract autentic, chiar în condiţiile abrogării art.12 din Decretul nr.144/1958. Este vorba de o executare silită atipică deoarece se realizează în absenţa unui titlu executoriu şi în afara procedurilor execuţionale reglementate de Codul de procedură civilă.

În argumentarea acestei soluţii, se porneşte de la premiza că potrivit competenţei generale în materie civilă, instanţele de judecată pot suplini, în unele cazuri, prin hotărârile pe care le pronunţă, voinţa părţilor, pentru a se da astfel satisfacţie unor principii mai importante decât regula conform căreia actul juridic se formează valabil, numai pe baza consimţământului. Aceste principii sunt principiul executării în natură a obligaţiilor asumate prin convenţii şi principiul reparării în natură a prejudiciilor cauzate prin neexecutarea acestor obligaţii şi se desprind din interpretarea coroborată a dispoziţiilor art.970 alin.2, art.1073 şi art.1077 C. civil. Ele constituie deci temeiul legal al posibilităţii legale a instanţelor de judecată de a pronunţa hotărâri care să ţină loc de contracte autentice de vânzare-cumpărare între părţile din astfel de antecontracte. Urmează că admiterea acţiunii în actualele condiţii este facultativă şi nicidecum obligatorie pentru instanţe. De aceea, se recomandă ca în acţiune să se formuleze şi cereri subsidiare cum ar fi obligarea pârâtului la plata de daune compensatorii sau la plata de daune-interese moratorii[1].

Ne alăturăm fără rezerve acestui punct de vedere. Într-adevăr, antecontractul de înstrăinare dă naştere unei obligaţii de „a face", adică de a perfecta înstrăinarea unui bun în viitor. Obligaţia este susceptibilă de executare silită în natură, prin solicitarea şi obţinerea unei hotărâri judecătoreşti care ţine loc de contract autentic. Temeiul de drept se află în principiul executării

---

sect.civ., dec. nr.2614/1991, în *Dreptul* nr.8/1992, p.80.

[1] A se vedea V. Stoica, Fl. Baias, op.cit., p.21-22.

în natură a obligaţiilor contractuale, consacrat în art.1073, art.1077 şi art.970 alin.2 C. civil. De altfel, în perspectiva întrării în vigoare a Legii cadastrului funciar şi publicităţii imobiliare, aflată în dezbaterea Parlamentului, problema va fi rezolvată de legiuitor. Astfel, în textul acestei legi a fost preluat, fără modificare, cuprinsul art.17 alin.4 din Legea nr.115/1938, care prevede că hotărârea judecătorească înlocuieşte consimţământul părţilor.

BCU IAŞI CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

Capitolul VI

MODALITĂȚILE DREPTULUI DE PROPRIETATE

§ 1. Considerații generale

1. Enunțare. La fel ca alte drepturi patrimoniale, dreptul de proprietate poate fi un drept pur și simplu sau afectat de modalități. Dreptul de proprietate este pur și simplu în situația când are ca titular o singură persoană și a fost dobândit de către proprietarul actual în mod sigur și ireversibil, fără ca ființa sa în patrimoniul acestuia să depindă de un eveniment sau de împrejurare viitoare care ar putea să-l desființeze prin rezoluțiune, revocare sau anulare[1].

Dreptul de proprietate afectat de modalități este acel drept de proprietate asupra unuia sau mai multor bunuri care fie că aparțin simultan și concurent la două sau mai multe persoane, fie că existența lui viitoare în patrimoniul titularului actual depinde de un eveniment sau de o împrejurare prevăzută de lege sau stabilită prin voința omului. Din punct de vedere al modalităților ce-l pot afecta dreptul de proprietate poate fi: drept de proprietate comună, drept de proprietate rezolubilă sau revocabilă și drept de proprietate anulabilă[2].

---

[1] A se vedea L. Pop, **op.cit.**, p.185.

[2] A se vedea: Tr. Ionașcu, S. Brădeanu, DREPTURILE REALE PRINCIPALE ÎN REPUBLICA SOCIALISTĂ ROMÂNIA, Edit. Academiei, București, 1978, p.155; C. Stătescu, C. Bîrsan, **op. cit.**,(1988), p.174; L. Pop, **op.cit.**, p.95; E. Safta-Romano, DREPTUL DE PROPRIETATE PRIVATĂ ȘI PUBLICĂ ÎN ROMÂNIA, Edit.

2. Dreptul de proprietate comună. Dreptul de proprietate comună se caracterizează prin aceea că un bun sau mai multe bunuri aparţin în proprietatea a două sau mai multe persoane care îşi pot exercita împreună, simultan şi concurent, toate prerogativele recunoscute de lege oricărui proprietar[1]. Proprietatea comună are două forme: dreptul de proprietate pe cote-părţi şi dreptul de proprietate în devălmăşie.

3. Dreptul de proprietate rezolubilă sau revocabilă. Dreptul de proprietate rezolubilă sau revocabilă se caracterizează prin aceea că existenţa sa în patrimoniul dobânditorului este nesigură, putând fi desfiinţat, pentru a se reîntoarce, de regulă, în patrimoniul înstrăinătorului. Soarta sa depinde de realizarea sau nerealizarea unui eveniment viitor şi nesigur. Menţinerea ireversibilă a dreptului de proprietate în patrimoniul titularului actual este determinată de nerealizarea acelui eveniment.

Suntem în prezenţa dreptului de proprietate rezolubilă sau revocabilă în următoarele situaţii:

a) în cazul în care transmisiunea dreptului de proprietate are loc printr-un act juridic sub condiţie rezolutorie. Existenţa dreptului dobânditorului depinde de realizarea sau nerealizarea condiţiei;

b) donaţiile între soţi sunt revocabile (art.937 C.civ.). Soţul donator poate oricând revoca unilateral donaţia făcută celuilalt soţ. Prin urmare, dreptul de proprietate dobândit de soţul donatar depinde de faptul dacă celelalt soţ - donator - va revoca sau nu donaţia;

c) potrivit art.836 C.civ., donaţiile făcute de persoane care n-au copii sau alţi descendenţi în momentul perfectării lor sunt revocate de plin drept, dacă donatorului i se naşte un copil, chiar postum. Deci, într-o astfel de ipoteză, dreptul de proprietate al donatorului va fi sau nu revocat, în funcţie de faptul dacă donatorului i se va naşte ori nu i se va naşte un copil;

„Graphix", Iaşi, 1993, p.102-103.

[1] A se vedea C. Stătescu, C. Bîrsan, **op.cit.**, p.175.

d) în ipoteza în care o persoană construieşte pe terenul altuia, proprietarul terenului, invocând accesiunea, poate deveni şi proprietar al construcţiei (art.494 C.civ.). În legătură cu această situaţie, în literatura de specialitate s-a afirmat că atâta timp cât proprietarul terenului nu şi-a manifestat voinţa de a prelua construcţia, constructorul exercită o posesie corespunzătoare dreptului de proprietate rezolubilă[1]. Aşadar, până la manifestarea voinţei proprietarului terenului de a deveni şi proprietar al construcţiei, constructorul exercită un drept de proprietate care este supus desfiinţării cu efect retroactiv.

4. Dreptul de proprietate anulabilă. Dreptul de proprietate anulabilă constă în dreptul de proprietate care este dobândit printr-un act juridic translativ de proprietate lovit de nulitate relativă sau anulabil.

Acţiunea în nulitate relativă este supusă prescripţiei extinctive în termenele generale de prescripţie. Până la acoperirea nulităţii relative prin confirmarea expresă a actului juridic sau prin expirarea termenului de prescripţie a acţiunii în anulare, dreptul de proprietate al dobânditorului nu este sigur. El poate fi desfiinţat prin admiterea de către instanţa de judecată a acţiunii în anulare introdusă de una din persoanele care o pot exercita înăuntrul termenului de prescripţie. Dacă însă actul juridic este confirmat expres sau tacit, prin împlinirea termenului de prescripţie a acţiunii în anulare, dreptul de proprietate al dobânditorului se va consolida ireversibil, devenind un drept pur şi simplu.

5. Precizare. În cele ce urmează ne vom ocupa doar de analiza dreptului de proprietate comună sub ambele sale forme. Vom proceda astfel deoarece dreptul de proprietate comună prezintă cea mai mare importanţă teoretică şi, mai ales, practică. Celelalte două modalităţi se studiază în legătură cu cauzele de ineficacitate a actelor juridice civile, precum şi la materia contractelor speciale.

---

[1] În acest sens, a se vedea C. Stătescu, **În legătură cu practica judiciară privind partajul unor construcţii clădite fără autorizaţie legală**, în *R.R.D.* nr.12/1982, p.25.

§ 2. Dreptul de proprietate pe cote-părți

6. Caracterizare generală[1]. Dreptul de proprietate pe cote-părți se mai numește și coproprietate, caracterizându-se prin aptul că un bun aparține, simultan și concurent, la doi sau mai nulți proprietari, fără ca bunul respectiv să fie fracționat în naterialitatea sa[2]. Ceea ce este fracționat este numai dreptul de oroprietate cu privire la bun; fiecare coproprietar are determinată o cotă-parte ideală, abstractă, matematică din dreptul de oroprietate, care se exprimă sunt formă de fracție nominală, fracție zecimală sau în procente. Atâta timp cât durează această stare se spune că dreptul tuturor coproprietarilor poartă asupra fiecărei particule din bun. Numai la încetarea coproprietății se va stabili sau individualiza exact partea materială din bun ce corespunde cotei-părți din dreptul de proprietate aparținând fiecăruia. Astfel, coproprietatea se transformă în proprietate exclusivă.

7. Terminologie. Așa cum am afirmat mai sus, sintagma *„drept de proprietate pe cote-părți"* este sinonimă cu termenul de *„coproprietate"*. Coproprietatea se deosebește de indiviziune. Astfel, în timp ce coproprietatea are ca obiect un bun sau bunuri singulare, indiviziunea are ca obiect o universalitate de bunuri. Cu alte cuvinte, proprietatea pe cote-părți sau coproprietatea este o modalitate a dreptului de proprietate, iar indiviziunea constituie o modalitate a patrimoniului.

Deși cele două noțiuni nu se confundă, totuși, în literatura de specialitate și mai ales în practica judiciară, termenii de coproprietate și indiviziune sunt folosiți, adesea, unul pentru altul, ca și cum ar avea același înțeles.

---

[1] A se vedea D. Lupulescu, DREPTUL DE PROPRIETATE COMUNĂ PE COTE-PĂRȚI ȘI APLICAȚIILE SALE PRACTICE, Edit. Științifică, București, 1973, p.9-20.

[2] A se vedea C. Stătescu, C. Bîrsan, op.cit., p.177.

8. Natura juridică a coproprietății. Problema naturii juridice a coproprietății a fost mult discutată și controversată. Așa se exercită faptul că au fost elaborate mai multe teorii cum ar fi: teoria clasică a proprietății pe cote-părți ideale; teoria proprietății colective; teoria pluralității dreptului de proprietate și teoria coproprietății, drept real *sui generis*[1].

În ce ne privește împărtășim teoria clasică potrivit căreia coproprietatea este un drept de proprietate pe cote-părți ideale, abstracte, matematice. Așadar, coproprietatea este un drept de proprietate aparținând la două sau mai multe persoane asupra unuia și aceluiași lucru. Fiecărui coproprietar îi aparține o cotă-parte ideală, abstractă din dreptul de proprietate. Bunul obiect al dreptului de proprietate rămâne nefracționat; ceea ce este și rămâne divizat este doar dreptul de proprietate; el este divizat în atâtea fracțiuni sau cote părți, de natură pur intelectuale, câți coproprietari există. Dreptul de proprietate al fiecăruia poartă, în cotă-parte ideală, asupra fiecărei particule-moleculă, atom, proton, electron, neutron - care alcătuiesc substanța acelui bun, obiect al coproprietății[2]. Prin urmare, coproprietatea este o modalitate a dreptului de proprietate.

9. Felurile dreptului de proprietate pe cote-părți (coproprietății). Dreptul de proprietate pe cote părți este de două feluri: dreptul de proprietate pe cote-părți obișnuită sau temporară și dreptul de proprietate pe cote-părți forțată și perpetuă. Principala deosebire dintre ele constă în faptul că

---

[1] Pentru analiza tuturor acestor teorii și a argumentelor care le însoțesc, a se vedea A. Ionașcu, LA COPROPRIÉTÉ D'UN BIEN, Les Presses Universitaires de France, Paris, 1930, p.227-287.

[2] A se vedea: Colin et Capitant, COURS ÉLÉMENTAIRE DE DROIT CIVIL FRANÇAIS, tome I, Paris, Dalloz, 1924, p.770-771; J. Carbonnier, DROIT CIVIL. LES BIENS ET LES OLIGATIONS, Presses Universitaires de France, Paris, 1964, p.91-92.

primul fel de coproprietate poate înceta prin împărțeală sau partaj. În cel de-al doilea caz, coproprietatea, fiind perpetuă, nu poate fi sistată prin împărțeală[1].

§ 3. Coproprietatea obișnuită sau temporară

10. Aspecte introductive. Specificul coproprietății obișnuite sau temporare constă în faptul că are caracter vremelnic, deoarece durează în timp până la sistarea ei. Modalitatea specifică de sistare este împărțeala. Codul civil nu cuprinde reguli privind exercitarea coproprietății obișnuite. În schimb, cu privire la indiviziune există câteva reglementări în partea consacrată împărțelii succesorale (art.728 și urm.). Datorită acestei stări legislative, regimul juridic al coproprietății obișnuite a fost elaborat și conturat de literatura de specialitate și practica judiciară.

Coproprietatea obișnuită sau temporară poate rezulta dintr-o moștenire, atunci când la succesiune vin doi sau mai mulți moștenitori. De asemenea, izvoarele coproprietății pot fi: un contract de dobândire a unui bun de către două sau mai multe persoane; uzucapiunea rezultată dintr-o coposesie; transformarea proprietății devălmașe a foștilor soți în proprietate pe cote-părți ca efect al încetării ori desfacerii căsătoriei; construirea sau realizarea în comun a unui bun mobil sau imobil etc.

11. Regimul juridic al exercitării coproprietății obișnuite sau temporare. Așa cum arătam, regimul juridic al coproprietății nu este organizat prin lege. De aceea, elaborarea și construcția lui s-a realizat de literatura de specialitate și practica judiciară[2].

---

[1] A se vedea C. Stătescu, C. Bîrsan, op.cit., (1988), p.178.

[2] Spre deosebire de dreptul nostru, în dreptul francez, în prezent, coproprietatea are un regim reglementat și organizat printr-o lege specială. Este vorba de Legea din 31 decembrie 1976 cu privire la organizarea indiviziunii. A se vedea, G. Marty, P. Raynaud, op. cit., p.79 și urm. De asemenea, statutul coproprietății imobilelor construite este

În acest scop s-au avut în vedere unele reglementări ale Codului civil care îşi au sediul la materia succesiunilor. Succesiunea constituie principala şi cea mai frecventă sursă a coproprietăţii.

Regimul juridic al coproprietăţii are la bază două idei sau principii, şi anume[1]:

a) nici unul dintre coproprietari nu are un drept exclusiv asupra unei părţi materiale determinată din bunul aflat în coproprietate;

b) fiecare copărtaş are un drept exclusiv numai asupra unei cote-părţi ideale, abstracte, matematice din dreptul de proprietate asupra acelui bun.

În funcţie de aceste două principii pot fi analizate drepturile şi obligaţiile copărtaşilor. Este însă necesar să distingem între drepturile copărtaşilor asupra bunului în materialitatea sa şi drepturile copărtaşilor referitoare la cota-parte ideală, matematică din dreptul de proprietate care aparţine fiecăruia în mod exclusiv.

A. Drepturile copărtaşilor asupra bunului în materialitatea sa. După cum am putut constata, coproprietarii nu au drepturi sau prerogative asupra unei părţi determinate din bun, privit în materialitatea sa. De aici, ar trebui să ajungem la concluzia că nici un fel de act nu poate fi făcut cu privire la bun, privit în materialitatea lui, fără acordul unanim al copărtaşilor[2]. Aşadar, în lipsa unor reglementări legale în materie ori a convenţiei copărtaşilor, s-ar impune aplicarea şi respectarea principiului unanimităţii. Totuşi, literatura de specialitate şi practica judiciară au admis că exercitarea atributelor de posesie şi folosinţă poate fi făcută de fiecare coproprietar. Ba mai mult, pot fi încheiate chiar şi acte de dispoziţie juridică, a căror eficacitate depinde de rezultatul împărţelii.

---

stabilit prin Legea nr.65-557 din 10 iulie 1965 şi Decretul nr.67-223 din 17 martie 1967 pentru aplicarea Legii nr.65-557/1965.

[1] A se vedea C. Stătescu, C. Bîrsan, **op.cit.**, (1988), p.177.

[2] **Ibidem**, p.178.

Pentru o corectă înțelegere a modului de exercitare a acestor prerogative este necesar să ne referim, pe de-o parte, la actele materiale şi, pe de altă parte, la actele juridice[1].

a) *Actele materiale* constau în acte de posesie, folosință şi dispoziție materială asupra bunului comun. *Posesia* ori, mai corect, *coposesia* permite fiecărui copărtaş să exercite stăpânirea materială a bunului, simultan şi concurent cu ceilalți copărtaşi. Copărtaşul care este tulburat sau exclus de la posesie de către ceilalți copărtaşi are dreptul să introducă împotriva lor o acțiune posesorie[2]. Posesia exercitată de către un singur copărtaş asupra bunului comun nu este o posesie utilă şi deci el nu poate invoca uzucapiunea[3]. Ea însă poate deveni utilă atunci când copărtaşul intervertește coposesia în posesie exclusivă[4]. În acest din urmă caz, copărtaşul posesor exclusiv al bunului are posibilitatea să invoce uzucapiunea, în condițiile prevăzute de lege, pentru a deveni proprietarul său exclusiv[5]. Folosința materială a bunului poate fi exercitată de fiecare copărtaş cu respectarea următoarelor două reguli: să nu schimbe destinația şi modul de utilizare a bunului[6], să nu împiedice exercițiul simultan şi concurent al folosinței celorlalți copărtaşi[7]. Atunci când copartaşii nu se înțeleg cu privire la folosirea materială a bunului comun, instanțele de judecată nu sunt competente, în principiu, să hotărască asupra unui partaj de

---

[1] **Ibidem**, p.178-180.

[2] A se vedea: Trib.reg. Braşov, dec.civ. nr.44/1958, în *L.P.* nr.9/1959, p.92-94; Trib.Supr., col.civ., dec. nr.524/1954, în *C.D.*, 1952-1954, p.316; dec. nr.1591/1957, în *C.D.*, 1957, p.314.

[3] A se vedea Trib.Suprem, col.civ., dec. nr.912/1959, în *C.D.*, 1959, p.83.

[4] A se vedea D. Lupulescu, **op. cit.**, p.175-178.

[5] **Ibidem.**

[6] A se vedea Trib.Suprem, secț.civ., dec. nr.549/1978, în *C.D.*, 1978, p.10.

[7] **Ibidem.**

folosință la cererea unui copărtaș, fară consimțământul celorlalți[1]. Credem că rațiuni practice fac totuși necesară admisibilitatea partajului de folosință imobiliar pe cale judiciară. În orice caz, viitorul cod civil se impune să consacre expres posibilitatea realizării unui asemenea partaj. În schimb, oricare copărtaș are dreptul de a cere încetarea coproprietății prin partaj, în lipsa unei convenții de rămânere temporară în coproprietate[2]. Fructele bunului comun pot fi percepute sau culese în proprietate exclusivă de către coproprietari, proporțional cu cota-parte ideală din dreptul de proprietate ce revine în exclusivitate fiecăruia[3].

Dispoziția materială asupra bunului comun poate fi exercitată numai dacă există consimțământul tuturor coproprietarilor[4]. Aşadar, un coproprietar nu poate, fără acordul celorlalți, să execute lucrări de transformare, renovare sau orice altă lucrare de natură a schimba destinația bunului[5]. Productele bunului revin fiecărui coproprietar, proporțional cu cota-parte pe care o are din dreptul de proprietate.

b) *Actele juridice.* Având în vedere specificul coproprietății, actele juridice care se încheie asupra bunului comun în materialitatea sa ori asupra unei părți materiale determinată din bun sunt guvernate de regula unanimității. Totuşi, viața a demonstrat că acest principiu aplicat în mod scrupulos este, adeseori, dăunător sub aspect economic. De aceea, el cunoaşte unele derogări şi atenuări. În acest sens, este necesar să distingem între actele de conservare, administrare şi dispoziție juridică[6].

---

[1] A se vedea Trib.Suprem, col.civ., dec.civ. nr.819/1968, în *R.R.D.* nr.11/1968, p.168.

[2] **Ibidem**, p.168.

[3] A se vedea C. Stătescu, C. Bîrsan, **op.cit.**, (1988), p.183.

[4] A se vedea L. Pop, **op.cit.**, p.191.

[5] A se vedea D. Lupulescu, **op.cit.**, p.168.

[6] A se vedea: C. Stătescu, C. Bîrsan, **op.cit.**, p.179; L. Pop, **op.cit.**, p.191-192.

În ce privește actele de conservare și de administrare, regula unanimității a fost atenuată de către practica judiciară. Astfel, actele de conservare încheiate de către un singur coproprietar sunt validate în mod constant, în temeiul gestiunii de afaceri[1]. De asemenea, actele de administrare încheiate de un singur coproprietar pot fi validate, de la caz la caz, considerându-se că între copărtași există un mandat tacit sau că acel copărtaș a acționat în calitate de gerant de afaceri ori aplicându-se, când este posibil, regulile de la contractul de societate[2].

Tot practica judiciară a statuat că oricare coproprietar poate să ceară remedierea degradărilor cauzate bunului comun sau despăgubiri de la autorul lor, potrivit normelor răspunderii civile delictuale, fără a fi necesar consimțământul celorlalți coproprietari[3].

Cu totul alta este rezolvarea în cazul *actelor de dispoziție*. Astfel, un singur copărtaș nu poate încheia acte de dispoziție, fără acordul unanim al celorlalți copărtași, prin care să înstrăineze sau să greveze întregul bun ori o parte materială determinată din acel bun[4]. Urmează că asemenea acte ar trebui să nu fie valabile. În pofida acestui fapt, practica judiciară a decis că soarta unui astfel de act juridic este diferită după cum dobânditorul cunoștea sau nu că înstrăinătorul nu are calitatea de proprietar exclusiv al bunului respectiv.

În cazul în care dobânditorul a cunoscut în momentul contractării că înstrăinătorul nu este proprietarul exclusiv al bunului, actul juridic este valabil, fiind însă afectat de o condiție

---

[1] A se vedea Trib.Suprem, col.civ.,dec. nr.884/1968, în *R.R.D.* nr.1/1969, p.152.

[2] A se vedea Trib.Suprem, col.civ., dec. nr.361/1968, în *C.D.* 1968, p.65. Pentru detalii, a se vedea C. Stătescu, C. Bîrsan, **op. cit.**, 1988, p.180.

[3] A se vedea Trib.Suprem, secț.civ. dec. nr.106/1969, în *R.R.D.* nr.5/1969, p.175.

[4] A se vedea L. Pop, **op. cit.**, p.192.

rezolutorie[1]. Consolidarea sau desființarea lui depinde de rezultatul împărțelii. Dacă prin partaj bunul va reveni în proprietatea exclusivă a fostului copărtaș-înstrăinător, dreptul dobânditorului se va consolida, devenind pur și simplu[2]. Atunci când bunul înstrăinat va reveni în lotul altui coproprietar, înstrăinarea se desființează, fiind rezolvită, în temeiul efectului declarativ al împărțelii[3].

În ipoteza în care dobânditorul bunului comun nu cunoaște, la data încheierii actului, faptul că înstrăinătorul are numai calitatea de coproprietar, s-a apreciat că actul respectiv este lovit de nulitate relativă[4].

B. Drepturile copărtașilor cu privire la cota-parte ideală din dreptul de proprietate[5]. Reamintim faptul că fiecare coproprietar are un drept de proprietate propriu, exclusiv, în cotă-parte ideală, matematică. De aceea, oricare coproprietar poate înstrăina și greva cota-parte din dreptul de proprietate asupra bunului în favoarea unui alt copărtaș sau a unei terțe persoane. În caz de înstrăinare a cotei-părți din dreptul de proprietate, situația nu se schimbă, dobânditorul luând locul fostului coproprietar.

C. Obligațiile copărtașilor[6]. Toți copărtașii sunt obligați și contribuie, proporțional cu cota-parte a fiecăruia, la acoperirea

---

[1] A se vedea: Trib.Suprem, col.civ., dec. nr.2207/1967, în *R.R.D.* nr.5/1968, p.161-162; Curtea Supremă de Justiție, secț.civ., dec.nr.1336/1992, în *Dreptul* nr.2/1993, p.71; **idem**, dec.nr.322/1993, în *Dreptul* nr.12/1993, p.87; **idem**, dec.nr.2057/1993, în *Dreptul* nr.9/1994, p.84.

[2] A se vedea D. Lupulescu, **op. cit.**, p.179.

[3] A se vedea Trib.Reg. Cluj, dec. nr.1412/1964, în *J.N.* nr.4/1966, p.131.

[4] A se vedea Trib.Suprem, col.civ., dec. nr.2257/1955, în *C.D.* 1955, vol.I, p.59.

[5] Pentru detalii, a se vedea: D. Lupulescu, **op.cit.**, p.183-192; E.Safta-Romano, **op.cit.**, p.118.

[6] A se vedea D. Lupulescu, **op.cit.**, p.193-195.

cheltuielilor şi datoriilor ocazionate de întreţinerea, conservarea şi administrarea bunului comun. Ele pot fi datorate unuia dintre coproprietari ori unei alte persoane. Dacă obiectul coproprietăţii este un teren agricol, coproprietarii mai au şi o sumă de obligaţii propter rem prevăzute expres de legislaţia funciară.

12. Încetarea coproprietăţii obişnuite sau temporare[1]. Coproprietatea obişnuită, fiind vremelnică, poate înceta prin mai multe moduri. Astfel, ea este sistată în cazul în care toate cote-părţi din dreptul de proprietate sunt dobândite, prin acte juridice sau uzucapiune, de unul dintre copărtaşi sau de către o terţă persoană. De asemenea, mai poate înceta şi prin pieirea totală a bunului sau prin expropriere.

Modalitatea specifică şi cea mai frecventă de încetare a coproprietăţii obişnuite este partajul sau împărţeala.

Prin împărţeală se înţelege *operaţia juridică prin care încetează starea de coproprietate ori de indiviziune, în sensul că bunul sau bunurile stăpânite pe cote-părţi sunt împărţite materialmente între copărtaşi, fiecare devenind proprietar exclusiv asupra unei părţi determinate sau asupra unui anume bun dintre cele ce formau obiectul coproprietăţii*[2]. Dreptul de proprietate comun se transformă astfel într-un drept exclusiv.

Împărţeala este reglementată în art.728-799 C.civ., completate cu prevederile Decretului-Lege nr.603/1943 privind simplificarea împărţelilor judiciare. Deşi dispoziţiile acestor acte normative se referă la împărţeala unei succesiuni, ele sunt aplicabile, în linii generale, şi împărţelii bunurilor aflate în coproprietate[3].

---

[1] **Ibidem**, p.97-106.

[2] A se vedea: Trib.Suprem, sect.civ., dec. nr.866/1977, în REPERTORIU DE PRACTICĂ JUDICIARĂ ÎN MATERIE CIVILĂ A TRIBUNALULUI SUPREM... PE ANII 1975-1980 de I.G. Mihuţă, Edit. Ştiinţifică şi Enciclopedică, Bucureşti, 1982, p.143; idem, dec. nr.384/1989, în *Dreptul* nr.3/1990, p.67; C. Stătescu, C. Bîrsan, op.cit., p.181.

[3] A se vedea Trib.Suprem, dec. de îndrumare nr.4/1967, în *C.D.*, 1967, p.23.

Potrivit art.728 C.civ., dreptul de a cere ieşirea din indiviziune este imprescriptibil. El se stinge numai odată cu stingerea coproprietăţii, atunci când unul dintre coproprietari dobândeşte, prin uzucapiune, dreptul de proprietate exclusivă asupra bunului respectiv. Exerciţiul dreptului de a cere împărţeala poate fi însă suspendat dacă, prin convenţie, copărtaşii s-au obligat să menţină starea de coproprietate. Convenţiile de menţinere a coproprietăţii pot fi încheiate valabil pe o durată de cel mult cinci ani, cu posibilitatea de a fi reînnoite, la expirarea acestui termen suspensiv.

Una din problemele cu care se confruntă practica judiciară este aceea privitoare la caracterul prescriptibil sau imprescriptibil al dreptului de a cere împărţeala fructelor produse de bunul comun. Pentru aceasta fosta instanţă supremă a statuat că la efectuarea partajului urmează să se ţină seama de regimul juridic al diferitelor categorii de fructe[1]. Astfel, fructele civile, cum sunt chiriile, reprezentând sume de bani, se cuvin tuturor coproprietarilor însă, fiind drepturi de creanţă, dreptul de a cere împărţeala lor este supus prescripţiei extinctive în termenul general prevăzut de art.3 din Decretul nr.167/1958[2].

În ce priveşte fructele industriale şi fructele naturale, atâta timp cât există în materialitatea lor, acţiunea pentru aducerea lor la masa de împărţit este imprescriptibilă, deoarece este vorba de o acţiune în revendicare. Dimpotrivă, dacă fructele nu mai există în materialitatea lor suntem în prezenţa unui drept de creanţă, iar

---

[1] A se vedea Trib.Suprem, în complet de 7 judecători, dec. nr.74/1982, în *R.R.D.* nr.11/1982, p.71. În acelaşi sens s-a pronunţat şi literatura de specialitate, după cum urmează: I. Olaru, C. Zărnescu, **Unele probleme de drept în legătură cu valorificarea terenurilor cultivabile**, în *S.C.J.* nr.1/1983, p.50-51; L. Pop, **op. cit.**, p.194; D. M. Fruth-Oprişan, **Examen teoretic al practicii Tribunalului Suprem în materia partajului (I)**, în *R.R.D.* nr.5/1988, p.46.

[2] A se vedea Trib.Suprem, secţ.civ., dec. nr.57/1982, în *R.R.D.* nr.11/1982, p.63.

acțiunea în predarea lor, inclusiv partajarea, este prescriptibilă în termen de 3 ani[1].

Împărțeala este de două feluri: convențională și judiciară.

A. Împărțeala convențională. Împărțeala convențională se realizează prin acordul de voință al tuturor copărtașilor sau prin bună învoială (art.730 C.civ.). Fiind un act juridic, convenția de împărțeală trebuie să îndeplinească toate condițiile de validitate ale actelor juridice[2]. Împărțeala voluntară este însă permisă numai dacă toți coproprietarii sunt prezenți și se înțeleg asupra împărțirii bunului sau bunurilor. În cazul în care partajul s-a făcut în absența unui copărtaș, el este lovit de nulitate relativă. De asemenea, dacă un copărtaș este minor, partajul se face, după caz, în prezența ocrotitorului legal sau cu acordul acestuia, fiind necesară și încuviințarea autorității tutelare. Partajul făcut fără încuviințarea autorității tutelare este lovit de nulitate relativă[3].

Legislația civilă nu prevede nici o condiție de formă pentru validitatea împărțelii sau partajului voluntar. Aceasta înseamnă că se poate face chiar verbal. Proba partajului voluntar este supusă dispozițiilor art.1191 și urm. din Codul civil[4]. Forma scrisă a partajului servește numai pentru proba lui[5].

---

[1] A se vedea Trib.Suprem, în complet de 7 judecători, dec. nr.74/1982, în *R.R.D.* nr.11/1982, p.78; **idem**, secț.civ., dec. nr.129/1983, în *R.R.D.* nr.2/1984, p.106; **idem**, dec. nr.860/1983, în *R.R.D.* nr.4, p.67.

[2] A se vedea Curte Supremă de Justiție, secț.civ., dec.nr.1173/1991, în *Dreptul* nr.1/1992, p.109-110.

[3] A se vedea Curtea Supremă de Justiție, Secț.civ., dec. nr.1173/1991, în *Dreptul* nr.1/1992, p.109-110.

[4] A se vedea Trib.Suprem, secț.civ., dec. nr.1238/1989, în *R.R.D.* nr.3/1990; Curtea Supremă de Justiție, secț.civ., dec. nr.884/1992, în *Dreptul* nr.11/1992, p.84-85.

[5] A se vedea Trib.Suprem, secț.civ., dec. nr.1238/1989, în *R.R.D.* nr.3/1990, p.68.

Existența unui partaj voluntar valabil face inadmisibil partajul judiciar[1].

B. Împărțeala judecătorească. Împărțeala judecătorească este necesară ori de câte ori copărtașii nu se înțeleg cu privire la modul de partajare a bunului comun, precum și în alte cazuri prevăzute de art.730 C.civ.

Modalitățile concrete de realizare a partajului judiciar sunt:

a) *prin partajarea în natură a bunului sau bunurilor.* Aceasta este prima și cea mai importantă modalitate de partajare, cu valoare de principiu. Astfel, ori de câte ori este posibil, instanța trebuie să recurgă la partajarea în natură care este singura cale ce asigură egalitatea în drepturi a foștilor copărtași[2];

b) *prin atribuirea bunului comun în proprietatea exclusivă a unuia dintre copărtași*[3]. În cazul în care instanța de judecată constată că bunul comun nu poate fi partajat comod în natură, deoarece este indivizibil, va trebui să pună capăt coproprietății prin atribuirea bunului unuia dintre copărtași urmând ca ceilalți să primească echivalentul în bani a valorii cotelor la care au dreptul. În acest scop se vor lua în considerare unele împrejurări de fapt, cum sunt: cotele copărtașilor, natura bunului, ocupația copărtașilor, timpul de folosire a bunului de către copărtași, posibilitățile economice ale copărtașilor, posibilitatea de

---

[1] **Ibidem.**

[2] A se vedea: Trib.Suprem, secț.civ., dec. nr.475/1978, în *C.D.*, 1978, p.34; idem, dec. nr.1758/1981, în *R.R.D.* nr.8/1982, p.58.

[3] A se vedea: Trib.Suprem, secț.civ., dec. nr.1847/1991, în *R.R.D.* nr.9/1982, p.70; idem, dec. nr.1389/1982, în *R.R.D.* nr.9/1983, p.67; idem, dec. nr.1050/1982, în *R.R.D.* nr.7/1983, p.59; Trib. municipiului București, secț. a IV-a civ., dec. nr.1490/1984, în *R.R.D.* nr.9/1984, p.74-75; Trib. Jud.Mehedinți, dec.civ. nr.274/1984, cu notă de I. Lulă, în *R.R.D.* nr.1/1985, p.46; Curtea Supremă de Justiție, secț.civ., dec. nr.2509/1993, în Dreptul nr.8/1994, p.88.

valorificare a bunului şi alte împrejurări legate de situaţia concretă în care se află copărtaşii[1];

Evaluarea bunului care face obiectul atribuirii se poate face prin acordul copărtaşilor. Dacă părţile nu se înţeleg, instanţa de judecată este obligată să ia în discuţie administrarea oricărui mijloc de probă reglementat de lege. Cel mai adesea se ordonă efectuarea unei expertize. La stabilirea valorii se va lua în considerare valoarea bunului la data judecăţii. Atunci când obiectul partajului îl constituie o construcţie, practica judiciară a statuat că instanţele sunt datoare să stabilească valoarea ei actuală de circulaţie, ţinându-se seama de o serie de criterii, cum sunt: materialele încorporate în clădire, finisajele, gradul de confort, locul unde este amplasată, vechimea, preţurile practicate în zonă pentru imobile asemănătoare[2]. La partajarea terenurilor, pentru stabilirea valorii lor reale de circulaţie, este necesar să se aibă în vedere criterii, precum: calitatea şi proprietăţile solului, relieful, amplasamentul şi destinaţia terenurilor, gradul de fertilitate sau starea de degradare[3].

c) *prin vânzarea bunului şi împărţirea echivalentului băneşc.* În cazul în care bunul comun este nepartajabil în natură şi niciunul dintre copărtaşi nu doreşte să i se atribuie, instanţa de

---

[1] A se vedea: Trib.Suprem, secţ.civ., dec. nr.646/1980, în *R.R.D.* nr.12/1980, p.59; Curtea Supremă de Justiţie, secţ.civ., dec. nr.2509/1993, în *Dreptul* nr.8/1994, p.88. În acelaşi sens, a se vedea: Fr. Deak, St. Cărpenaru, DREPT CIVIL. CONTRACTELE CIVILE. DREPTUL DE AUTOR. DREPTUL DE MOŞTENIRE, Universitatea Bucureşti, 1983, p.546-547; D.M. Fruth - Oprişan, **Examen teoretic al practicii Tribunalului Suprem în materia partajului,** în *R.R.D.* nr.7/1988, p.42.

[2] A se vedea: Curtea Supremă de Justiţie, secţ.civ., dec. nr.2465/1992 şi dec. nr.1715/1992, în *Dreptul* nr.10-11/1993, p.120-121.

[3] A se vedea Curtea Supremă de Justiţie, secţ.civ., dec. nr.1288/1992, în *Dreptul* nr.7/1993, p.94-95.

judecată va dispune vânzarea lui, după caz, prin licitație publică[1]. Prețul obținut se distribuie copărtașilor.

Examinarea legislației în vigoare ne permite să constatăm că în prezent, de regulă, pentru partajarea imobilelor nu este necesară autorizarea din partea unui organ de stat. Cu toate acestea, în cazul împărțelii în natură a construcțiilor, potrivit art.1-4 din Legea nr.50/1991[2], autorizația administrativă este necesară atunci când sistarea coproprietății reclamă executarea unor lucrări de modificare a construcției ce face obiectul partajului, cu scopul mai ales de a nu se ajunge la schimbări de ordin arhitectonic care să-i afecteze funcționalitatea și siguranța. Autorizația se eliberează, după caz, de prefecturi sau primării, în funcție de natura construcției și locul situării ei.

Potrivit art.786 C.civ., împărțeala sau partajul este *un act juridic declarativ de drepturi*, astfel încât fiecare dintre foștii copărtași este considerat proprietar exclusiv al bunului ce i-a revenit în urma acestei operațiuni, în mod retroactiv, încă din momentul când s-a născut coproprietatea. Cu alte cuvinte, prin împărțeală nu se realizează un transfer de drepturi între copărtași, ci se constată și se recunosc, cu efect retroactiv, drepturi preexistente[3]. Efectul declarativ al împărțelii are următoarele consecințe mai importante[4]:

---

[1] A se vedea: Trib.Suprem, secț.civ., dec. nr.1003/1979, în *R.R.D.* nr.11/1979, p.67; Curtea Supremă de Justiție, secț.civ., dec. nr.14/1994, în *Dreptul* nr.12/1994, p.71..

[2] Legea privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, publicată în M.Of. nr.163 din 7 august 1991.

[3] A se vedea: D. Lupulescu, op.cit., p.103; L. Pop, REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR DESTINATE LOCALITĂȚILOR, Edit. Dacia, Cluj-Napoca, 1980, p.213-214.

[4] A se vedea M. Eliescu, TRANSMISIUNEA ȘI ÎMPĂRȚEALA MOȘTENIRII ÎN DREPTUL REPUBLICII SOCIALISTE ROMÂNIA, Edit. Academiei, București, 1966, p.285.

- actele de înstrăinare sau de grevare încheiate de unul dintre copărtaşi cu privire la bunul comun vor fi sau nu eficace, după cum, prin împărţeală, bunul a revenit sau nu copărtaşului înstrăinător;

- împărţeala nu este un act sinalagmatic, ceea ce înseamnă că neexecutarea obligaţiilor, rezultate din partaj, de către un copărtaş, nu dă dreptul celorlalţi să ceară rezoluţiunea (exemplu: nu plăteşte sulta);

- împărţeala nu este supusă publicităţii imobiliare;

- împărţeala nu poate constitui just titlu pentru invocarea uzucapiunii de 10 până la 20 de ani;

- copărtaşul căruia i-a revenit bunul rămâne în situaţia unui terţ faţă de actele încheiate de oricare dintre ceilalţi copărtaşi asupra acelui bun.

§ 4. Coproprietatea forţată şi perpetuă

13. Noţiune. Coproprietatea forţată şi perpetuă are ca obiect un bun sau anumite bunuri care, prin natura lor, pot şi sunt folosite în mod permanent de doi sau mai mulţi proprietari, neputând fi împărţite[1]. Dacă sunt împărţite, aceste bunuri, de regulă, devin improprii folosinţei căreia i-au fost destinate.

Această coproprietate este *forţată*, deoarece există şi se menţine independent şi în afară de voinţa copărtaşilor. De asemenea, este şi *perpetuă* datorită scopului sau destinaţiei permanente căreia îi sunt afectate bunurile respective.

Coproprietatea forţată şi perpetuă are, putem spune, desigur impropriu, un caracter accesoriu. Cu alte cuvinte, bunurile

---

[1] Multă vreme, instanţele de judecată au considerat că aceasta nu poate înceta nici prin partaj judiciar şi nici prin partaj convenţional. În ultimii ani însă, practica fostei instanţe supreme s-a orientat spre soluţia admiterii partajului coproprietăţii forţate prin acordul copărtaşilor. A se vedea Trib.Supr., secţ.civ., dec. nr.994/1988 şi situaţiile arătate în nota redacţiei, în *R.R.D.* nr.4/1989, p.73-74.

care alcătuiesc obiectul său constituie accesoriul altor bunuri principale ce se află în proprietate exclusivă[1]. Prin urmare, suntem în prezența a două drepturi de proprietate: dreptul de proprietate asupra bunului principal și dreptul de proprietate pe cote-părți forțată și perpetuă asupra bunurilor sau bunului accesoriu destinat și, de regulă, absolut necesar pentru utilizarea normală a bunului principal. De aceea, coproprietatea forțată și perpetuă urmează soarta juridică a dreptului de proprietate asupra bunului principal, potrivit principiului *„accesorium sequitur principale"*. Aceasta înseamnă că dreptul de coproprietate nu poate fi înstrăinat ori grevat în mod separat. Înstrăinarea ori grevarea este posibilă numai împreună și concomitent cu înstrăinarea sau grevarea dreptului de proprietate asupra bunului principal[2].

14. Drepturile și obligațiile coproprietarilor[3]. În cazul coproprietății forțate și perpetue, coproprietarii au drepturi destul de largi, putându-se comporta adesea ca și când ar avea un *drept de proprietate* exclusivă. Fiecare coproprietar poate poseda și utiliza bunul comun, fără a avea nevoie de consimțământul celorlalți coproprietari, dacă respectă următoarele două condiții sau reguli[4]:

a) să nu aducă atingerea drepturilor simultane și concurente, de aceeași natură, ale celorlalți coproprietari[5];

---

[1] A se vedea: D. Lupulescu, **op.cit.**, p.117-118; L. Pop, **op.cit.**, p.199; C. Stătescu, C. Bîrsan, **op.cit.**, p.186.

[2] A se vedea D. Lupulescu, **op.cit.**, p.118.

[3] A se vedea: D. Lupulescu, **op.cit.**, p.118-119; L. Pop, **op.cit.**, p.199; C. Stătescu, C. Bîrsan, **op.cit.**, p.190.

[4] A se vedea Trib.Suprem, col.civ., dec. nr.1000/1966, în *C.D.*, 1966, p.139-140.

[5] A se vedea Curtea Supremă de Justiție, secț.civ., dec. nr.1567/1992, în *Dreptul* nr.10-11/1993, p.116.

b) să exercite aceste atribute numai pentru utilizarea bunului principal spre a cărui folosire sau exploatare este destinat bunul accesoriu, în acord cu interesul celorlalți coproprietari[1].

Un coproprietar nu poate încheia acte de dispoziție prin care să înstrăineze separat bunul aflat în coproprietate forțată. În schimb, fiecare coproprietar are dreptul să înstrăineze bunul principal şi automat, fără consimțământul celorlalți coproprietari, înstrăinează şi dreptul de proprietate pe cote-părți asupra bunului accesoriu[2].

Coproprietarii au obligația de a suporta cheltuielile de întreținere şi conservare a bunului comun. Cuantumul acestei obligații este direct proporțional cu partea fiecăruia sau cu valoarea ori întinderea bunului principal pentru a cărui utilizare este destinat bunul aflat în coproprietate forțată şi perpetuă[3].

15. Cazurile de coproprietate forțată. Enunțare. Literatura de specialitate menționează următoarele cazuri de coproprietate forțată şi perpetuă[4]:

a) coproprietatea lucrurilor comune necesare sau utile pentru folosirea a două imobile vecine;

b) coproprietatea despărțiturilor dintre două imobile (zidul, şanțul şi gardul);

c) coproprietatea asupra părților comune din clădirile cu două sau mai multe apartamente având proprietari diferiți;

d) coproprietatea asupra unor bunuri considerate de familie (hârtii de familie, tablouri de familie, cavouri şi alte lucrări funerare).

---

[1] A se vedea Trib.Suprem, secț.civ., dec. nr.734/1989, în *Dreptul* nr.3/1990, p.61.

[2] A se vedea D. Lupulescu, op.cit., p.121.

[3] A se vedea Trib.Suprem, col.civ., dec. nr.1000/1966, în *C.D.* 1966, p.139-140.

[4] A se vedea C. Stătescu, C. Bîrsan, op.cit., p.187.

În cele ce urmează vom analiza numai primele trei cazuri de coproprietate forțată care prezintă o mai mare importanță teoretică și practică.

16. Coproprietatea lucrurilor comune necesare sau utile pentru folosirea a două imobile învecinate. Acest caz de coproprietate forțată nu este reglementat expres în legislația civilă. Conturarea și recunoașterea sa este o creație a literaturii de specialitate și a practicii judiciare. Astfel se consideră că intră în categoria acestor lucruri, potecile, fântânile, drumurile, izvoarele care se află exact pe linia despărțitoare dintre două fonduri care au proprietari diferiți. Aceste lucruri, necesare folosirii celor două imobile vecine, constituie obiecte ale dreptului de proprietate pe cote-părți forțată aparținând proprietarilor imobilelor respective.

Deci condiția necesară a existenței acestui caz de coproprietate forțată este aceea ca asemenea lucruri să se afle chiar pe linia despărțitoare a celor două fonduri. Dimpotrivă, dacă poteca, drumul, fântâna sau izvorul se află situate pe unul dintre cele două fonduri și sunt folosite și pentru utilizarea celuilalt fond, suntem în prezența unui drept de servitute și nicidecum a coproprietății forțate[1]. Într-un asemenea caz, regimul lor juridic este diferit[2].

17. Coproprietatea asupra despărțiturilor dintre două fonduri. Acest caz de coproprietate forțată este reglementat în art.590-609 C.civ. Prin *„despărțituri comune"* se înțeleg zidul, șanțul sau gardul care separă două fonduri vecine[3], aparținând la proprietari diferiți. Asupra acestor despărțituri, proprietarii celor două fonduri învecinate au, în principiu, un drept de proprietate pe cote-părți egale.

---

[1] A se vedea: D. Lupulescu, **op.cit.**, p.132; C. Stătescu, C. Bîrsan, **op.cit.**, p.189.

[2] Pentru amănunte, a se vedea D. Lupulescu, **op.cit.**, p.132.

[3] A se vedea: C. Stătescu, C. Bîrsan, **op.cit.**, p. 189; L. Pop, **op.cit.**, p.201.

Dovada coproprietății asupra despărțiturilor comune se poate face în trei moduri[1]:

- prin înscris sau titlu în care se constată dobândirea coproprietății forțate prin act juridic;

- prin invocarea uzucapiunii, dovedindu-se că a avut loc o stăpânire în comun a despărțiturii respective, în condițiile și termenele prevăzute de lege;

- prin prezumții. Dacă nu există titlu și nu poate fi invocată nici uzucapiunea, în Codul civil sunt stabilite câteva prezumții pentru dovedirea coproprietății forțate asupra depărțiturilor în favoarea proprietarilor celor două fonduri vecine. Pentru ca o asemenea prezumție să poată fi invocată este necesar ca zidul, șanțul sau gardul despărțitor să fie situate chiar pe linia de hotar ce desparte fondurile respective. Dacă ele se găsesc pe unul dintre fonduri, fără îndoială că sunt proprietatea exclusivă a titularului acelui fond. Menționăm că aceste prezumții legale au caracter relativ, putând fi combătute prin probă contrară. Proba contrară se poate face prin titlu, prin semne de necomunitate sau prin dovada uzucapiunii[2].

a) *Zidul comun.* Art.590 C. civ. dispune: „... *orice zid care servește de despărțire între clădiri sau între curte și grădini și între ograde la țară se socotește comun, dacă nu există titlu sau semn care ar proba contrariul*". De asemenea, art.591 C.civ. prevede: „*Este semn de necomunitate când culmea zidului este dreaptă și perpendiculară despre peretele de o parte, iar despre cealaltă parte înfățișează un plan înclinat; în acest caz, zidul se presupune că aparține exclusiv proprietarului despre care există planul înclinat*".

Așa cum s-a arătat „caracterul forțat al coproprietății zidului despărțitor rezultă, printre altele, din prevederea art.598 C.civ., conform căreia orice vecin poate să facă zidul comun, în tot sau în parte, plătind celuilalt jumătate din valoarea sa sau a părții pe care vrea să o facă comună[3]".

---

[1] A se vedea C. Stătescu, C. Bîrsan, **op.cit.**, p.189.

[2] **Ibidem.**

[3] **Ibidem.**

b) *Şanţul comun.* Potrivit art.602 C.civ.: *„Toate şanţurile între două proprietăţi se socotesc comune de nu va fi titlu sau semn contrariu"*.

Prin semn de necomunitate se înţelege situaţia *„când pământul este înălţat sau aruncat numai de o parte a şanţului"*(art.603 C.civ.). Prin „pământ aruncat" se înţelege pământul aşezat pe marginile şanţului despărţitor şi rezultat numai din săparea, adâncirea sau curăţirea şanţului[1]. Dimpotrivă, legea prevede că în cazul în care pământul este aruncat numai pe o parte *„şanţul se socoteşte a fi exclusiv al aceluia în partea căruia pământul e aruncat"*(art.604 C.civ.).

c) *Gardul comun.* Art.606 C.civ., dispune: *„Orice gard ce desparte două proprietăţi se socoteşte comun, afară numai dacă una singură din două proprietăţi va fi îngrădită, sau de nu va fi titlu sau posesiune îndestulătoare care să constate din contra"*. Această prevedere îşi găseşte aplicarea atât în cazul gardurilor uscate, cât şi al gardurilor vii[2].

18. Coproprietatea asupra părţilor comune din clădirile cu două sau mai multe apartamente ori spaţii cu altă destinaţie. Coproprietatea forţată asupra părţilor comune din astfel de clădiri există numai în situaţia în care apartamentele respective sau spaţiile cu altă destinaţie aparţin unor proprietari diferiţi. Dimpotrivă, dacă întreaga construcţie aparţine unui singur proprietar, coproprietatea forţată asupra părţilor comune nu există.

Acest caz de coproprietate forţată a fost reglementat expres, pentru prima dată în ţara noastră, prin Legea din 3 mai 1927 pentru încurajarea construirii de locuinţe. În prezent, regimul său juridic este stabilit prin dispoziţiile Decretului-Lege

---

[1] A se vedea C. Hamangiu, N. Georgean, CODUL CIVIL ADNOTAT, vol. II, Edit. „Socec", p.268-269, pct.2.

[2] **Ibidem**, p.271, pct.1.

nr.61/1990[1] şi ale Legii nr.50/1991, completate şi cu prevederile altor acte normative.

Potrivit art.14 din Decretul-Lege nr.61/1990, în cazul în care, într-o clădire, locuinţele şi spaţiile cu altă destinaţie aparţin unor proprietari diferiţi, aceştia au dreptul de proprietate comună asupra terenului aferent, spaţiilor auxiliare, dotărilor şi utilităţilor comune, precum şi asupra tuturor bunurilor accesorii care, prin natura lor, nu pot fi folosite decât în comun. În acelaşi sens, art.36 din Legea nr.50/1991 prevede că atunci când într-o clădire se realizează mai multe apartamente sau suprafeţe cu altă destinaţie, proprietarii acestora dobândesc şi o cotă-parte de proprietate asupra tuturor părţilor din construcţie şi instalaţii, precum şi asupra tuturor dotărilor care, prin natura lor, nu se pot folosi decât în comun, indiferent de tronsonul, scara sau etajul la care este situată proprietatea lor. Cotele-părţi se determină proporţional cu suprafaţa construită a locuinţelor, a caselor de vacanţă ori a suprafeţelor cu altă destinaţie din clădire. Textele legale menţionate nu cuprind o enumerare limitativă a bunurilor ce alcătuiesc obiectul acestei coproprietăţi forţate, mărginindu-se doar să enunţe criteriile de determinare a acestora de către instanţele de judecată, în caz de litigiu.

Aşadar, ne aflăm în prezenţa a două drepturi distincte: dreptul de proprietate asupra apartamentului sau spaţiului cu altă destinaţie şi dreptul de proprietate în cotă-parte forţată asupra părţilor de folosinţă comună din acea clădire. Între aceste drepturi este o strânsă legătură, existenţa unuia fiind de neconceput fără existenţa celuilalt. Aşa, de pildă, existenţa dreptului de proprietate asupra apartamentului este de neconceput fără dreptul de proprietate comună asupra scării care duce la apartament, după cum, nu este posibilă nici existenţa dreptului de proprietate comună asupra scării, fără dreptul de proprietate asupra apartamentului.

---

[1] Decretul-Lege nr.61/1990 privind vânzarea de locuinţe construite din fondurile statului către populaţie, publicată în M.Of. nr.22 din 8 februarie 1990.

Regimul juridic al exercitării coproprietății forțate asupra părților comune din clădirile cu mai multe apartamente are caracter organizat prin acte normative. Astfel, pentru gospodărirea și administrarea părților comune din astfel de clădiri, potrivit art.65 din Legea nr.5/1973[1], se constituie de plin drept asociații de locatari care dobândesc personalitate juridică de la data înregistrării la organele financiare de stat. Modul de organizare, conducere și funcționare a acestor asociații este stabilit prin Statutul asociației de locatari[2]. Hotărârile organelor de conducere ale asociației de locatari sunt valabile dacă, în prezența o jumătate plus unul din numărul membrilor, au fost adoptate cu cel puțin două treimi din voturile celor prezenți.

§ 5. Dreptul de proprietate în devălmășie.

19. Noțiune. După cum am putut observa, dreptul de proprietate comună constă în faptul că un bun sau anumite bunuri aparțin, nefracționate, în proprietatea simultană a două sau mai multe persoane. În cazul coproprietății, fiecare copărtaș are determinată o cotă-parte ideală, abstractă din dreptul de proprietate care-i aparține în exclusivitate.

Dreptul de proprietate în devălmășie, formă a dreptului de proprietate comună, se particularizează prin aceea că titularii săi nu au determinată nici măcar o cotă-parte ideală, matematică din dreptul de proprietate asupra unor bunuri nefracționate în materialitatea lor[3]. Devălmășia poate rezulta din lege și din convenția părților.

---

[1] Legea nr.5/1973 privind administrarea fondului locativ și reglementarea raporturilor dintre proprietari și chiriași, publicată în B.Of. nr.122 din 31 decembrie 1980, aflată parțial în vigoare.

[2] Statutul privind organizarea și funcționarea asociației de locatari, aprobat prin Decretul nr.387/1977, publicat în B.Of. nr.116 din 16 noiembrie 1977.

[3] A se vedea C. Stătescu, C. Bîrsan, op.cit., p.190.

Legislația în vigoare reglementează un singur caz de devălmăşie legală. Este vorba de dreptul de proprietate devălmaşă a soților asupra bunurilor dobândite în timpul căsătoriei. Totuşi, nu este exclus şi nici interzis de lege ca devălmăşia să se nască dintr-o convenție. Astfel, două sau mai multe persoane, prin acordul lor de voință valabil exprimat, pot stabili că anumite bunuri pe care le dobândesc împreună sau separat, într-o anumită perioadă de timp, se vor afla în proprietatea lor devălmaşă.

20. Dreptul de proprietate în devălmăşie al soților. Acest caz de devălmăşie legală, de altfel singurul în dreptul nostru, îşi are temeiul şi explicația în comunitatea de bunuri a soților[1]. Devălmăşia, modalitate a dreptului de proprietate, nu trebuie însă confundată cu comunitatea matrimonială de bunuri[2]. Comunitatea matrimonială de bunuri a soților este o noțiune mult mai largă decât devălmăşia, deoarece cuprinde nu numai dreptul de proprietate, ci şi celelalte drepturi patrimoniale, reale şi de creanță, precum şi obligațiile patrimoniale. Proprietatea în devălmăşie a soților are însă ca obiect numai acele bunuri care au fost dobândite de către ei sau de oricare dintre ei în timpul căsătoriei.

Potrivit art.30 alin.1 din Codul familiei: *„Bunurile dobândite în timpul căsătoriei, de către oricare dintre soți, sunt, de la data dobândirii lor, bunuri comune ale soților"*, iar conform alineatului 2: *„Orice convenție contrară este nulă"*. Art.31 din Codul familiei enumeră categoriile de bunuri proprii ale fiecărui soț, care nu intră deci în sfera bunurilor comune.

Aşadar izvorul dreptului de proprietate în devălmăşie a soților constă în faptul dobândirii de bunuri, în timpul căsătoriei, de către oricare dintre ei[3].

---

[1] A se vedea I. Albu, DREPTUL FAMILIEI, Edit. Didactică şi Pedagogică, Bucureşti, 1975, p.122-123.

[2] **Ibidem.**

[3] A se vedea C. Stătescu, C. Bîrsan, op.cit., p.191.

Exercitarea dreptului de proprietate devălmaşă a soţilor are caracter organizat prin lege. Astfel, art.35 din Codul familiei prevede: *„Soţii administrează şi folosesc împreună bunurile comune şi dispun tot astfel de ele. Oricare dintre soţi, exercitând singur aceste drepturi, este socotit că are şi consimţământul celuilalt soţ. Cu toate acestea, nici unul dintre soţi nu poate înstrăina şi nici nu poate greva un teren sau o construcţie ce face parte din bunurile comune, dacă nu are consimţământul expres al celuilalt soţ".*

Din analiza acestui text legal, rezultă că soţii pot să stabilească, de comun acord, modul în care vor exercita atributele dreptului de proprietate în devălmăşie. De asemenea, atunci când oricare dintre soţi încheie singur acte de administrare, folosinţă şi dispoziţie asupra bunurilor comune, se presupune că are şi consimţământul celuilalt soţ. Prin urmare, legea instituie o prezumţie de mandat tacit reciproc între soţi, în temeiul căreia, atunci când unul dintre soţi exercită prerogativele proprietăţii asupra bunurilor comune, se presupune că acţionează, atât în nume propriu, cât şi ca reprezentant al celuilalt soţ. Prezumţia este relativă, putând fi înlăturată pentru fiecare act în parte, atunci când celălalt soţ va proba că s-a opus încheierii actului.

Mandatul tacit reciproc poate fi restrâns prin voinţa soţilor. Restrângerea poate fi convenţională sau unilaterală şi se poate referi numai la un anumit act sau anumite acte juridice privitoare la un bun sau anumite bunuri[1].

Mandatul tacit reciproc de reprezentare între soţi este limitat sau restrâns în mod expres şi prin lege. Astfel, conform art.35 alin.2, parte finală, din Codul familiei, se exceptează de la regula mandatului reciproc actele de dispoziţie cu privire la terenurile şi construcţiile, bunuri comune. Astfel, nici unul dintre soţi nu poate săvârşi asemenea acte dacă nu are consimţământul expres al celuilalt soţ. Încheierea unui act de dispoziţie de către

---

[1] A se vedea M. Georgescu, Al. Oproiu, **Reflexii cu privire la limitele mandatului tacit în cadrul raporturilor patrimoniale dintre soţi,** în *R.R.D.* nr.4/1982, p.29-32.

unul dintre soți cu privire la un asemenea bun fără consimțământul expres al celuilalt este lovit de nulitate relativă și totală[1].

Dreptul de proprietate în devălmășie încetează în momentul desfacerii sau încetării căsătoriei. Ba mai mult, bunurile comune pot fi împărțite, în anumite împrejurări excepționale, și în timpul căsătoriei. Împărțeala poate fi cerută de unul dintre soți sau de creditorii personali ai soților[2].

Afirmam mai sus că devălmășia încetează în momentul desfacerii sau încetării căsătoriei. În realitate însă, prin desfacerea sau încetarea căsătoriei, dreptul de proprietate devălmașă se transformă, în plan intelectual, într-o proprietate pe cote-părți. Până la proba contrară, cele două cote-părți se prezumă a fi egale. În continuare, numai având în vedere aceste două cote-părți, se va proceda la împărțeala materială a bunurilor comune, pentru a se ajunge la dreptul de proprietate exclusivă[3].

21. Asemănări și deosebiri între cele două forme ale dreptului de proprietate comună[4]. Dreptul de proprietate în devalmășie se aseamănă cu dreptul de proprietate pe cote-părți prin aceea că aparține la două sau mai multe persoane, simultan și concurent, asupra unui bun sau unor bunuri nefracționate în materialitatea lor. De asemenea, sistarea ambelor feluri de proprietate comună are loc, de regulă, prin operația împărțelii.

Cu toate că se aseamănă, între cele două feluri de proprietate comună există importante deosebiri, dintre care subliniem următoarele:

a) în cazul dreptului de proprietate în devălmășie, nici unul dintre codevălmași nu are determinată nici măcar o cotă-parte

---

[1] A se vedea Curtea Supremă de Justiție, secț.civ., dec. nr.1992/1993, în *Dreptul* nr.7/1994, p.80.

[2] A se vedea I. Albu, CĂSĂTORIA ÎN DREPTUL ROMÂN, Edit. Dacia, Cluj-Napoca, 1988, p.152 și urm.

[3] A se vedea C. Stătescu, C. Bîrsan, op.cit., p.193.

[4] **Ibidem**, p.193-194.

ideală, matematică, abstractă din dreptul de proprietate. În situația coproprietății sau proprietății pe cote-părți, fiecare coproprietar este titular exclusiv al unei cote-părți ideale, matematice din dreptul de proprietate, chiar dacă bunul este și rămâne nefracționat în materialitatea sa;

b) indiferent de izvorul său - legea sau convenția părților - dreptul de proprietate în devălmășie are caracter *intuitu-personae*. Proprietatea pe cote-părți se naște și există, de regulă, independent de identitatea și calitățile coproprietarilor;

c) în cazul proprietății în devălmășie, nici unul dintre codevălmași nu are posibilitatea să înstrăineze dreptul său deoarece nu se cunoaște cota-parte ce revine fiecăruia. Dimpotrivă, în situația dreptului de proprietate pe cote-părți, fiecare coproprietar poate dispune liber de cota-parte din drept care-i aparține în exclusivitate;

d) în cazul proprietății devălmașe a soților, între codevălmași operează prezumția legală a mandatului reciproc de reprezentare, care permite fiecăruia să încheie acte de administrare, folosință, și dispoziție asupra bunurilor comune, acționând în nume propriu și în calitate de reprezentant al celuilalt. În cazul coproprietății se aplică principiul unanimității, cu corectivele stabilite de practica judiciară.

Capitolul VII

DEZMEMBRĂMINTELE DREPTULUI DE PROPRIETATE

§ 1. Considerații generale

1. Preliminarii. Dreptul de proprietate este dreptul real cel mai deplin, deoarece conferă titularului său trei atribute: *posesia*, *folosința* și *dispoziția*. Aceste atribute au un caracter absolut, în sensul că există în raporturile proprietarului cu toți ceilalți, și un caracter exclusiv, în înțelesul că numai proprietarul le poate exercita în plenitudinea lor, independent de puterile și drepturile pe care altul le-ar avea asupra aceluiași bun[1]. Sunt însă și situații când unele dintre atributele recunoscute de lege proprietarului sunt desprinse din conținutul juridic al dreptului său, alcătuind un alt drept real principal, constituit ori recunoscut în favoarea altei persoane, drept independent, opozabil tuturor, inclusiv proprietarului. În acest mod, se realizează ceea ce numim dezmembrarea dreptului de proprietate, întrucât unele atribute ale proprietății se exercită cu titlu de drept real principal și distinct asupra unui bun de către o altă persoană decât proprietarul. De aceea, aceste drepturi reale sunt denumite, într-o terminologie consacrată, *dezmembrăminte ale proprietății*. Denumirea ne sugerează ideea că prin intermediul unor asemenea drepturi reale principale se limitează, atunci când legea permite, în privința unor atribute, caracterul exclusiv al dreptului de proprietate.

2. Definiție și enumerare. Dezmembrămintele dreptului de proprietate ***sunt acele drepturi reale principale derivate asupra bunurilor altuia, opozabile tuturor, inclusiv proprietarului, care se***

[1] A se vedea M.B. Cantacuzino, op.cit., p.109-110.

constituie sau dobândesc prin desprinderea ori limitarea unor atribute din conținutul juridic al dreptului de proprietate[1]. Ele nu desființează dreptul de proprietate, ci doar îl golesc sau îl restrâng, în sensul că proprietarul este îngrădit sau lipsit de plenitudinea atributelor proprietății.

Analiza acestei definiții ne permite să constatăm că drepturile reale principale - dezmembrăminte ale proprietății - sunt opozabile, deopotrivă, terților şi proprietarului. Altfel spus, proprietarul nu mai are posibilitatea ca prin voința şi puterea sa proprie să retragă sau stingă dreptul real respectiv. Dimpotrivă, este ținut să nu facă nimic de natură a aduce atingere sau a împiedica exercițiul liber şi nestingherit al acelui drept. Revocarea dreptului poate avea loc numai cu titlu de sancțiune şi trebuie dispusă obligatoriu, în cadrul unui proces, de către instanțele de judecată. Explicația constă în faptul că între proprietar şi titularul dreptului real - dezmembrământ al dreptului de proprietate se nasc raporturi de drept civil, în care părțile au întotdeauna o poziție de egalitate juridică.

Dezmembrămintele dreptului de proprietate sunt: *dreptul de uzufruct, dreptul de uz, dreptul de abitație, dreptul de servitute* şi *dreptul de superficie*. Toate aceste drepturi reale principale derivate pot fi constituite sau dobândite numai asupra bunurilor care se află în proprietate privată. Dreptul de proprietate publică nu poate fi dezmembrat prin constituirea unor asemenea drepturi. Bunurile din domeniul public național şi local sunt scoase din circuitul civil, fiind inalienabile şi imprescriptibile. Astfel, art.135 pct.5 din Constituția României prevede: *„Bunurile proprietate publică sunt inalienabile. În condițiile legii, ele pot fi date în administrarea regiilor autonome ori instituțiilor publice sau pot fi concesionate ori închiriate"*.

---

[1] A se vedea: C. Stătescu, C. Bîrsan, op.cit., p.244; L. Pop, op.cit., p.208; M.N. Costin, M. Mureşan, V. Ursa, DICȚIONAR DE DREPT CIVIL, Edit. Ştiințifică şi Pedagogică, Bucureşti, 1980, p.185.

§ 2. Dreptul de uzufruct[1]

3. Definiție, caractere și conținut. Dreptul de uzufruct este acel drept real principal derivat, esențialmente temporar, asupra bunului sau bunurilor ce aparțin în proprietatea altei persoane, care conferă titularului său, numit uzufructuar, atributele de posesie și folosință, cu obligația de a le conserva substanța și de a le restitui proprietarului la încetarea uzufructului[2]. El este reglementat în art.517-564 C.civil.

Dreptul de uzufruct prezintă următoarele trăsături sau caractere juridice[3]:

a) este un drept asupra bunului sau bunurilor aflate în proprietatea altuia;

b) este un drept real, fiind opozabil tuturor. De aceea, nu poate fi confundat cu dreptul locatarului asupra bunului ce i-a fost închiriat;

c) este un drept esențialmente temporar: dacă titularul său este o persoană fizică, el poate fi cel mult viager; atunci când uzufructuarul este o persoană juridică, durata lui în timp nu poate depăși 30 de ani;

d) este un drept incesibil, atât prin acte și fapte juridice, între vii și pentru cauză de moarte. Dar deși dreptul de uzufruct este intransmisibil, uzufructuarul are totuși posibilitatea de a ceda altei persoane beneficiul sau emolumentul uzufructului.

Conținutul juridic al dreptului de uzufruct este alcătuit din atributele de *posesie* și *folosință*, uzufructuarul având și dreptul de a culege sau percepe, în proprietate, fructele bunului respectiv. Proprietarul rămâne doar cu atributul de dispoziție juridică pe care îl poate exercita liber, fără a aduce însă atingere dreptului de

---

[1] A se vedea: L. Pop, **op.cit.**, p.211; G. Marty, P. Raynaud, **op.cit.**, p.95-96.

[2] A se vedea C. Stătescu, C. Bîrsan, **op.cit.**, 1988, p.245.

[3] A se vedea: L. Pop, **op.cit.**, p.211; G. Marty, P. Raynaud, **op.cit.**, p.95-96.

uzufruct. Pe durata uzufructului, proprietatea este astfel golită de o bună parte a conținutului său juridic. De aceea se numește *nudă proprietate* iar proprietarul se spune că este un *nud proprietar*. Prin urmare, din unirea *uzufructului* cu *nuda proprietate* se poate obține *deplina proprietate*.

Dreptul de uzufruct prezintă, în același timp, avantaje și dezavantaje economice. Dintre avantaje menționăm: 1. uzufructul este un mijloc comod pentru proprietar de a conserva și exercita prin altul posesia și folosința asupra bunului; 2. uzufructul cu titlu oneros este un mijloc de obținere a unor venituri fără ca dreptul de proprietate asupra bunului respectiv să iasă din patrimoniul său; 3. datorită caracterului temporar al dreptului de uzufruct, proprietarul este sigur că într-un anumit moment dreptul său de proprietate se va completa devenind din nou deplin.

Referindu-ne la dezavantajele economice potențiale ale dreptului de uzufruct, în literatura juridică franceză, s-a arătat că uzufructuarul, având un drept temporar, adeseori, urmărește să obțină pentru el toate avantajele imediate și posibile, care pot avea ca efect epuizarea bunului, prin exploatarea lui intensivă într-o lungă perioadă de timp. Pe de altă parte, nudul proprietar al bunului respectiv, într-o asemenea ipoteză, redevenind proprietar deplin, se poate dezinteresa de bunul său, refuzând să suporte cheltuielile necesare, cum ar fi reparațiile capitale. Aceasta duce la degradarea sau chiar dispariția bunului și, pe cale de consecință, la o pierdere economică pentru proprietar și chiar pentru societate.

4. Obiectul dreptului de uzufruct. Potrivit art.520 C.civ.: *„Uzufructul se poate stabili pe tot felul de bunuri, mobile și imobile"*. Rezultă că uzufructul poate avea ca obiect orice fel de bunuri mobile sau imobile, corporale sau incorporale, fungibile sau nefungibile.

Având în vedere că uzufructuarul are obligația de a conserva substanța bunului respectiv, uzufructul are ca obiect, de regulă, numai bunuri neconsumptibile. Totuși, în conformitate cu prevederea art.526 C.civ., uzufructul poate fi constituit și asupra

unor bunuri consumptibile. În acest caz, uzufructuarul dobândeşte nu numai posesia şi folosinţa bunului, ci însăşi dreptul de proprietate. De aceea, el are posibilitatea de a dispune de bunul respectiv, cu obligaţia de a restitui, la stingerea uzufructului, bunuri de acelaşi gen, în aceeaşi cantitate, de calitate şi valoare egală, sau preţul lui. Un asemenea uzufruct poartă denumirea de *cvasiuzufruct*.

Uzufructul poate avea ca obiect unul sau mai multe bunuri individuale, determinate, ori o fracţiune dintr-o universalitate sau chiar o întreagă universalitate. De aceea, după caz, el este *cu titlu particular*, *cu titlu universal* sau *universal*. În categoria uzufructului universal amintim uzufructul unei turme de animale, uzufructul unui fond de comerţ, uzufructul unei succesiuni.

Distincţia între uzufructul cu titlu particular şi uzufructul cu titlu universal ori universal prezintă o mare importanţă, mai ales în ce priveşte prerogativele şi obligaţiile uzufructuarului. Astfel, dreptul de uzufruct având ca obiect un fond de comerţ conferă uzufructuarului posibilitatea de a continua exploatarea acelui fond, privit ca universalitate, în aceleaşi condiţii ca proprietarul. În acest sens, el are dreptul să înstrăineze mărfurile sau produsele obţinute pentru a realiza profit şi a menţine clientela, poate consuma materiile prime pentru a obţine alte mărfuri, având însă obligaţia de a înlocui mărfurile vândute şi materiile prime consumate, pentru ca, la stingerea uzufructului, să restituie proprietarului aceeaşi universalitate de bunuri. Acest lucru este posibil datorită *subrogaţiei reale cu titlu universal*. Posibiliatea ca un fond de comerţ să constituie obiectul unui drept de uzufruct prezintă avantaje deosebite. În acest sens, subliniem faptul că în cazul în care uzufructuarul dă faliment, fondul de comerţ nu intră în masa falimentului, pentru a forma gajul general al creditorilor săi. Creditorii uzufructuarului vor putea urmări numai beneficiul sau emolumentul uzufructului, adică venitul produs de exploatarea fondului de comerţ.

De asemenea, uzufructul care are ca obiect o turmă de animale poartă asupra întregii universalităţi şi nu asupra fiecărui

animal care intră în alcătuirea acelei turme. Deci, la stingerea uzufructului, uzufructuarul este obligat să restituie această universalitate, aşa încât animalele obţinute ca spor prin prăsilă vor înlocui pe cele care au fost înstrăinate sau au pierit. Uzufructuarul dobândeşte şi păstrează în proprietate numai produsele animalelor din turmă, cum sunt: lâna, laptele, îngrăşămintele organice şi sporul obţinut din prăsilă care depăşeşte necesarul de înlocuire a animalelor înstrăinate şi a mortalităţilor[1].

Dreptul de uzufruct poate fi constituit numai asupra bunurilor de orice fel aflate în proprietate privată, adică în circuitul civil, indiferent de titular. Bunurile din domeniul public naţional şi local nu pot face obiect al uzufructului, fiind scoase din circuitul civil.

5. Modurile de dobândire a uzufructului. Potrivit art.518 C.civ.: *„uzufructul se stabileşte prin lege şi prin voinţa omului"*. Textele din Codul civil prin care erau reglementate trei cazuri de uzufruct legal, adică născut direct din lege, au fost abrogate. Astfel că, în prezent, dreptul de uzufruct se poate constitui prin voinţa omului. La aceasta se mai adaugă şi uzucapiunea.

Constituirea dreptului de uzufruct prin voinţa omului se poate realiza prin acte juridice, adică prin *convenţie* şi *testament*[2]. Convenţia poate fi *cu titlu oneros* sau *cu titlu gratuit*. Constituirea dreptului de uzufruct prin convenţie poate fi *directă* şi *indirectă*. Uzufructul se constituie direct atunci când proprietarul înstrăinează unei persoane atributele de posesie şi folosinţă, păstrând pentru sine, pe toată durata uzufructului, doar atributul de dispoziţie sau nuda proprietate (constituirea *per translationem*). Uzufructul se constituie indirect, pe cale de reţenţiune, prin înstrăinarea dreptului de proprietate din conţinutul căruia sunt desprinse şi reţinute, pentru înstrăinator sau moştenitorii săi, atributele de posesie şi folosinţă a bunului (constituirea *per deductionem*).

---

[1] A se vedea Trib.jud. Constanţa, dec.civ. nr.1094/1987, în *R.R.D.* nr.5/1988, p.74.

[2] **Ibidem.**

Atunci când uzufructul se constituie prin voința omului este posibilă şi o altă soluție. Astfel, proprietarul actual al bunului înstrăinează, pe de o parte, posesia şi folosința şi, pe de altă parte, nuda proprietate, la două persoane diferite. Una va fi *uzufructuar* iar cealaltă *nud proprietar*.

Atunci când uzufructul se constituie asupra unui teren prin contract, direct sau indirect, contractul trebuie să se perfecteze în forma înscrisului autentic (art.46 alin.1 din Legea nr.18/1991). Totodată este necesară şi îndeplinirea cerințelor de publicitate imobiliară, pentru ca dreptul să devină opozabil tuturor. Ba mai mult, în sistemul cărților funciare, constituirea dreptului de uzufruct are loc numai în momentul întabulării în foaia de sarcini.

Dreptul de uzufruct poate fi dobândit şi prin uzucapiune şi posesie de bună-credință, cu respectarea condițiilor şi regulilor legale în materie.

În practica judiciară s-a pus problema dacă dreptul de uzufruct poate sau nu să rezulte dintr-un partaj[1]. Soluțiile au fost diferite. În opinia noastră, dreptul de uzufruct se poate naşte pe această cale, dar numai dintr-un partaj voluntar. În realitate, în această ipoteză, uzufructul se constituie prin convenția părților. De aceea, considerăm întemeiată soluția instanței care a decis că dreptul de uzufruct nu poate rezulta dintr-un partaj judiciar, deoarece instanțele nu pot, împotriva voinței coproprietarilor, să decidă naşterea altor drepturi reale decât cele existente[2]. În schimb, atunci când coproprietarii se înțeleg este posibil ca unul să dobândească, prin partaj voluntar, nuda proprietate, iar celălalt uzufructul şi eventual o sultă[3].

---

[1] În sens afirmativ, a se vedea Trib.Suprem, secț.civ., dec.nr.758/1976, în *R.R.D.* nr.10/1976, p.64. Pentru soluție contrară, a se vedea: Trib.jud. Cluj, dec.civ. nr.384/1980, în *R.R.D.* nr.1111/1980, p.64; Trib.Suprem, secț.civ., dec. nr.64/1981, în *R.R.D.* nr.7/1981, p.53.

[2] A se vedea Trib.jud. Cluj, dec.civ., nr.384/1980, în *R.R.D.* nr.11/1980, p.64.

[3] A se vedea Trib.Suprem, secț.civ., dec. nr.64/1981, în *R.R.D.* nr.7/1981, p.53.

6. Drepturile şi obligaţiile uzufructuarului. Corespunzător atributelor de posesie şi folosinţă din conţinutul dreptului său, uzufructuarului îi sunt recunoscute următoarele drepturi:

a) dreptul de a obţine posesia bunului şi de a o exercita paşnic şi nestingherit. În acest scop, el are la dispoziţie acţiunea confesorie, ca acţiune reală şi petitorie, şi o acţiune personală prin care poate cere proprietarului, dacă uzufructul a fost constituit prin contract, predarea posesiei şi folosinţei bunului. Dreptul de uzufruct poate fi apărat indirect şi prin acţiunile posesorii;

b) dreptul de a folosi bunul şi de a-i culege fructele în deplină proprietate, în limitele şi cu respectarea destinaţiei bunului, aşa cum a fost stabilită de proprietar. Dreptul de folosinţă îi dă dreptul uzufructuarului să săvârşească acte de conservare şi administrare asupra bunului.

Fructele civile se dobândesc de către uzufructuar zi cu zi, proporţional cu durata uzufructului (art.525 C.civ.). Aceasta înseamnă că uzufructuarul dobândeşte fructele civile produse de bunul pe care îl are în uzufruct prin expirarea sau trecerea fiecărei zile. Pentru fiecare zi el are dreptul să primească a 365-a parte din totalul fructelor civile produse de acel lucru în cursul unui an întreg, indiferent de momentul în care ele au fost sau urmează să fie plătite de către cel care le datorează.

Fructele naturale şi industriale se dobândesc în proprietate de către uzufructuar prin culegere. Aşadar, în acest scop, fructele trebuie să ajungă la maturitate şi să fie despărţite de bunul care le produce. De aceea, art.524 C.civ., prevede că fructele naturale şi industriale culese în momentul când se constituie uzufructul sunt ale uzufructuarului, iar cele neculese la data stingerii uzufructului se cuvin proprietarului;

c) uzufructuarul poate exercita drepturile sau atributele recunoscute lui în mod direct, personal şi nemijlocit, fie prin altul, pe temeiul unui contract de închiriere ori de arendă sau cedând exerciţiul (emolumentul) uzufructului (art.534 C.civ.). Atâta timp cât există uzufructul, aceste contracte încheiate de uzufructuar sunt opozabile şi nudului proprietar.

Aşa cum am arătat, conform art.534 C.civ., uzufructuarul are posibilitatea să cedeze beneficiul exercițiul dreptului său de uzufruct. Această cesiune poate avea loc cu titlu oneros sau cu titlu gratuit. De asemenea, uzufructuarul poate constitui asupra uzufructului său un alt drept de uzufruct. Cesiunea emolumentului uzufructului nu schimbă cu nimic situația. Uzufructuarul nu înstrăinează şi nici nu poate înstrăina însuşi dreptul său de uzufruct. El rămâne, în continuare, titularul dreptului şi singurul răspunzător faţa de nudul proprietar. De asemenea, stingerea uzufructului are ca efect automat şi stingerea dreptului cesionarului.

Uzufructuarul are şi anumite obligații, astfel:

a) Înainte de a intra în exercițiul dreptului său, uzufructuarul are obligația de a proceda la inventarierea bunurilor mobile şi la constatarea stării materiale în care se află imobilele. Inventarul mobilelor şi procesul-verbal de constatare a stării imobilelor pot fi făcute în formă autentică sau în forma înscrisului sub semnătură privată. Cheltuielile legate de aceste operațiuni sunt în sarcina uzufructuarului.

În cazul uzufructului constituit în mod direct, uzufructuarul mai are obligația prealabilă de a aduce o cauțiune, adică un garant, care se obligă să răspundă cu întregul patrimoniu în cazul insolvabilității uzufructuarului;

b) În timpul exercitării dreptului de uzufruct, uzufructuarul are următoarele obligații: de a se folosi de lucru ca un bun proprietar; de a face acte de conservare şi întreținere a lucrului (reparații mici şi chiar unele reparații mari dacă facerea lor rezultă din lipsa de întreținere, adică din neefectuarea reparațiilor mici care cad în sarcina sa); de a aduce la cunoştința proprietarului orice tulburare şi uzurpare a dreptului de proprietate; de a suporta o parte din sarcinile lucrului care face obiectul uzufructului, cum sunt: impozitele, cheltuielile de judecată ocazionate de litigiile născute în legătură cu folosința bunului aflat în uzufruct.

7. **Drepturile şi obligaţiile nudului proprietar.** Pe durata uzufructului, dreptul de proprietate este dezmembrat prin golirea de o bună parte a atributelor din conţinutul său juridic. Proprietarul rămâne doar cu nuda proprietate. Totuşi, el are anumite drepturi şi obligaţii.

a) Drepturile nudului proprietar sunt: dreptul de a înstrăina bunul, dobânditorul fiind obligat să respecte dreptul de uzufruct până la stingerea lui; dreptul de a greva bunul cu o ipotecă sau alte sarcini reale; dreptul de a percepe în proprietate productele bunului, fără a împiedica sau limita exerciţiul dreptului de uzufruct de către uzufructuar; dreptul de a exercita toate acţiunile prin care se apără dreptul de proprietate (acţiunea în revendicare, acţiunea negatorie, acţiunea în grănituire, acţiunea în prestaţie tabulară, acţiunea în rectificarea înscrierilor în cartea funciară). Toate aceste drepturi pot fi exercitate numai în limitele şi cazurile când nu se aduce atingere atributelor uzufructuarului.

b) Nudul proprietar are următoarele obligaţii: de a se abţine de la orice act juridic şi fapt material prin care ar împiedica sau tulbura pe uzufructuar în exerciţiul liber şi deplin al dreptului său; de a-l despăgubi pe uzufructuar în cazul în care, prin fapta sa, a micşorat valoarea uzufructului; de a efectua reparaţiile mari ale bunului (art.545-546 C.civ.,)[1]; de a-l garanta pe uzufructuar contra evicţiunii, în ipoteza uzufructului cu titlu oneros şi atunci când şi-a asumat această obligaţie prin actul de constituire a uzufructului.

8. **Stingerea uzufructului.** În conformitate cu art.557-558 C.civ., dreptul de uzufruct se stinge prin:

a) prin moartea uzufructuarului, deoarece uzufructul este un drept temporar şi cel mult viager[2]. Prevederea potrivit căreia

---

[1] Practica judiciară a statuat că nudul proprietar nu are obligaţia de a efectua sau suporta cheltuielile făcute cu unele lucrări de îmbunătăţiri şi amenajări. Ele sunt şi rămân în sarcina uzufructuarului. A se vedea Trib.jud. Timiş, dec.civ. nr.40/1987, în *R.R.D.* nr.5/1988, p.74.

[2] Atunci când uzufructul viager a fost constituit direct sau indirect în favoarea a două persoane (doi soţi), fără nici o altă precizare,

uzufructul se stinge prin moartea uzufructuarului este de ordine publică. Orice convenție prin care s-ar stipula constituirea unui drept de uzufruct perpetuu şi transmisibil pentru cauză de moarte este lovită de nulitate absolută. Totuşi este posibil ca dreptul de uzufruct să fie constituit în favoarea a doi sau mai mulți uzufructuari succesivi, cu condiția ca aceştia să existe sau să fie cel puțin concepuți la momentul respectiv. În acest caz, la moartea primului uzufructuar se va naşte dreptul de uzufruct al celui de-al doilea şi tot aşa mai departe până la moartea ultimului beneficiar al uzufructului;

b) prin expirarea termenului pe durata căruia a fost constituit. Problema se pune mai ales în ipoteza când uzufructuarul este o persoană juridică. Uzufructul în favoarea unei persoane juridice poate fi constituit pe o durată maximă de 30 de ani (art.559 C.civ.);

c) prin consolidare sau întrunirea în aceeaşi persoană a calităților de proprietar şi de uzufructuar (art.557 C.civ.). Aceasta înseamnă că uzufructuarul dobândeşte şi nuda proprietate;

d) prin neexercitarea uzufructului timp de 30 de ani sau prescripția extinctivă;

e) pieirea totală a bunului. Prin pieirea sau desființarea bunului înțelegem atât distrugerea lui materială, cât şi pierderea lui juridică cum ar fi exproprierea pentru utilitate publică. Pieirea trebuie să se datoreze forței majore sau cazului fortuit şi să fie definitivă;

f) renunțarea uzufructuarului la dreptul său (art.561 C.civ.). Renunțarea poate avea loc expres sau tacit, cu titlu oneros ori cu titlu gratuit;

g) decăderea din dreptul de uzufruct, pronunțată de instanța de judecată la cererea nudului proprietar, atunci când

---

după decesul unuia din ei, celălalt păstrează uzufructul asupra întregului bun. A se vedea Trib.jud. Hunedoara, dec.civ. nr.1197/1988, în *R.R.D.* nr.8/1989, p.67.

uzufructuarul abuzează de folosința bunului, producându-i stricăciuni sau lăsându-l să se degradeze din lipsă de întreținere[1];

h) rezoluțiunea sau nulitatea titlului prin care cel ce a constituit uzufructul a dobândit dreptul de proprietate. Desființarea titlului nudului proprietar are ca efect și desființarea drepturilor consimțite de acesta în favoarea terților, conform principiului *„resoluto jure dantis resolvitur jus accipientis"*;

i) prin prescripție achizitivă, atunci când un terț dobândește pe această cale dreptul de proprietate asupra bunului. Uzucapiunea este un mod originar de dobândire a dreptului de proprietate. Uzucapantul este considerat, *ex lege*, primul proprietar al bunului uzucapat. Așadar, el nu este obligat să respecte drepturile reale preconstituite asupra bunului în cauză. Prin urmare, dreptul de uzufruct se stinge.

9. Lichidarea uzfructului. În momentul stingerii dreptului său, de regulă, uzufructuarul trebuie să înceteze actele de folosință și să restituie proprietarului posesia bunului respectiv. Aceste obligații nu există dacă uzufructul s-a stins prin consolidare sau prin pieirea totală a bunului din cauze neimputabile uzufructuarului.

Bunul trebuie restituit de bună voie în starea în care uzufructuarul l-a primit. Atunci când uzufructuarul refuză restituirea bunului, el poate fi constrâns la aceasta, prin introducerea de către proprietar a acțiunii în revendicare. În același scop, proprietarul poate recurge și la o acțiune personală. În caz de cvasiuzufruct, uzufructuarul va fi îndatorat să restituie alte bunuri de aceeași natură, cantitate și calitate sau prețul lor (art.526 C.civ.).

Atunci când bunul a pierit sau a fost deteriorat din culpa uzufructuarului, legea prevede obligația acestuia de a plăti

---

[1] Practica judiciară a statuat că nudul proprietar poate opta între a solicita decăderea din dreptul de uzufruct și obligarea uzufructuarului de a aduce bunul în stare de folosință. A se vedea Trib.Suprem, col.civ., dec. nr.1122/1966, în *R.R.D.* nr.3/1967, p.164.

despăgubiri proprietarului, pentru a-i repara prejudiciul ce i-a fost cauzat. Uzufructuarul nu are această obligație atunci când deteriorările bunului s-au bunurilor care au făcut obiectul uzufructului se datorează întrebuințării sau folosinței lor. Situația se prezintă astfel numai în cazul bunurilor mobile (art.528 C.civ.). Dimpotrivă, dacă obiectul uzufructului a fost un bun imobil care s-a deteriorat ca efect al folosirii lui normale, uzufructuarul este obligat să repare prejudiciul suferit de proprietar.

Proprietarul este obligat să restituie uzufructuarului sumele de bani pe care acesta din urmă le-a plătit pentru el, cum ar fi plata făcută unui creditor al proprietarului care avea un drept de ipotecă asupra imobilului aflat în uzufruct. În schimb, uzufructuarul nu are dreptul să ceară proprietarului să-l indemnizeze pentru eventualele îmbunătățiri aduse bunului chiar dacă au sporit valoarea lui.

Totuși în ipoteza în care uzufructuarul a așezat în sau pe lucrul aflat în uzufruct anumite bunuri mobile cu scopul de a-l înfrumuseța sau a-i spori confortul și gradul de utilitate, cum ar fi oglinzi, tablouri și alte ornamente, instalații și orice alte facilități, el are dreptul să le ridice, cu condiția readucerii lucrului în starea avută la constituirea uzufructului (art.539 alin.2 C.civ.).

§ 3. Dreptul de uz și dreptul de abitație

10. Caracteristici comune. Dreptul de uz și dreptul de abitație, reglementate în art.565-576 C.civ., sunt varietăți ale dreptului de uzufruct, care se particularizează prin aceea că titularul are recunoscute atributele de posesie și folosință asupra bunului altuia, dar numai în limitele satisfacerii nevoilor lui și ale membrilor familiei sale. Deci, nu este posibilă cedarea emolumentului acestor drepturi.

Dreptul de uz poate avea ca obiect orice bun, mobil sau imobil, care se află în circuitul civil. Atunci când dreptul de uz are ca obiect o casă de locuit sau o locuință se numește drept de abitație.

Drepturile de uz şi de abitaţie sunt în realitate drepturi de uzufruct restrânse. De aceea, ele se dobândesc, se exercită şi se sting potrivit normelor juridice aplicabile uzufructului.

11. **Dreptul de uz**[1]. Dreptul de uz *este acel drept real* principal, esenţialmente temporar, dezmembrământ al dreptului de proprietate, care conferă titularului său atributele de posesie şi folosinţă asupra unui bun aflat în proprietatea altuia, dar numai în limitele necesare satisfacerii trebuinţelor lui şi ale familiei sale. Culegerea fructelor bunului poate fi făcută numai în natură şi sunt destinate exclusiv pentru consumul uzuarului şi al membrilor familiei sale. Ele nu pot fi urmărite de creditorii uzuarului. Fructele care depăşesc trebuinţele titularului dreptului şi ale familiei sale sunt inalienabile.

Aşa cum s-a spus în literatura juridică interbelică, prin familie, în sensul art.570 C.civ., se înţeleg toate persoanele care se gospodăresc cu uzuarul şi desfăşoară un singur menaj (soţul sau soţia, copiii din afara căsătoriei, copiii adoptivi, servitorii)[2]. Salariaţii uzuarului nu fac parte din familia sa.

Dreptul de uz are aceleaşi regim juridic ca şi uzufructul. Totuşi, el prezintă următoarele particularităţi: titularul său poate fi numai o persoană fizică; are caracter strict personal, în sensul că uzuarul nu poate înstrăina beneficiul sau emolumentul dreptului său[3].

12. **Dreptul de abitaţie.** Dreptul de abitaţie este un drept de uz care are ca obiect o locuinţă. El conferă titularului său dreptul de a poseda şi folosi acea locuinţă proprietatea altei persoane, pentru satisfacerea trebuinţelor de locuit ale lui şi ale familiei sale.

---

[1] A se vedea: C. Stătescu, C. Bîrsan, **op.cit.**, p.251; I. Pop, **op.cit.**, p.216-217; M. G. Rarincescu, **op.cit.**, p.231.

[2] A se vedea C. Hamangiu, N. Georgean, **op.cit.**, p.213, pct.12 şi urm.

[3] **Ibidem**, p.215-216.

Dreptului de abitație i se aplică regulile *de la uzufruct*. De altfel, dacă dreptul de uzufruct are ca obiect o casă de locuit, el include, ca o componentă a sa, şi dreptul de abitație. Dar, privit în individualitatea sa, dreptul de abitație, în raport cu dreptul de uzufruct, la fel ca dreptul de uz, se caracterizează prin două particularități: titularul său poate fi numai o persoană fizică şi are caracter personal, putând fi exercitat, de regulă, numai pentru satisfacerea nevoilor de locuit ale titularului şi ale membrilor săi de familie. Aceasta înseamnă că dreptul de abitație este inalienabil, insesizabil şi nu poate fi închiriat. Totuşi, potrivit art.572 alin.2 C.civ., prin excepție, cel care are un drept de abitație, are posibilitatea să închirieze o parte din locuință dacă, fiind prea mare, depăşeşte nevoile de locuit ale lui şi familiei sale.

Dreptul de abitație poate fi constituit prin contract şi testament. De asemenea, Legea nr.319/1944 pentru dreptul de moştenire al soțului supraviețuitor reglementează un drept de abitație legală care se naşte, ex lege, fără alte formalități.

Potrivit art.4 din Legea nr.319/1944, soțul supraviețuitor are un drept de abitație asupra casei de locuit care a aparținut soțului predecedat, dacă sunt întrunite următoarele condiții:

a) casa de locuit să facă parte din succesiunea soțului decedat;

b) soțul supraviețuitor să nu aibă o altă locuință proprie.

Acest drept de abitație este recunoscut numai temporar, până la ieşirea din indiviziune a moştenitorilor, dar cel puțin pe timp de un an de la decesul celuilalt soț. Dacă soțul supraviețuitor se recăsătoreşte, dreptul de abitație încetează automat, chiar dacă nu s-a procedat la ieşirea din indiviziune.

Legea prevede că soțul supraviețuitor nu este obligat să aducă garant. De asemenea, dreptul de abitație nu poate fi închiriat, nici măcar în situația reglementată de art.572 alin.2 C.civ. Dacă locuința nu este necesară în întregime soțului supraviețuitor, moştenitorii pot cere restrângerea dreptului de abitație. Ba mai mult, ei au dreptul de a procura soțului supraviețuitor o altă locuință.

Dreptul de abitație poate fi apărat prin acțiunea confesorie, care este o acțiune reală și petitorie. Față de proprietarul locuinței are la dispoziție și o acțiune personală, dacă abitația s-a constituit prin act juridic[1].

§ 4. Dreptul de servitute

13. Definiție și caractere. Dreptul de servitute este *un drept real principal* derivat, perpetuu și indivizibil, constituit asupra unui imobil, numit fond aservit sau dominat, pentru uzul și utilitatea altui imobil, numit fond dominant, imobile care aparțin la proprietari diferiți[2]. Dreptul de servitute este reglementat în art.576-643 din Codul civil.

Dreptul de servitute are următoarele caractere:

a) servitutea este un drept *imobiliar*, deoarece se constituie numai în folosul și, respectiv, sarcina unor bunuri imobile prin natura lor;

b) servitutea este un drept *perpetuu*, fiindcă se menține atâta timp cât există cele două imobile și situația care a determinat constituirea ei. Caracterul perpetuu al servituții este de natura acestui drept și nicidecum de esența lui. Prin urmare, el poate fi limitat sau stins prin convenția proprietarilor celor două imobile;

c) servitutea este *indivizibilă*, adică profită întregului fond dominant și grevează, în întregime, fondul aservit. De aceea, atunci când imobilul ce urmează să fie fond aservit se află în coproprietate, constituirea servituții, fiind un act de dispoziție juridică, se poate face, potrivit regulii unanimității, numai cu

---

[1] A se vedea Curtea Supremă de Justiție, secț.civ., dec.nr.1767/1992, în *Dreptul* nr.10-11/1993, p.114.

[2] A se vedea Gh. Fekete, I. Zinveliu, DREPT CIVIL. DREPTURI REALE, Edit. Didactică și Pedagogică, București, 1969, p.235-236.

acordul tuturor copărtaşilor. Dimpotrivă, dacă obiect al coproprietăţii este imobilul în folosul căruia va fi exercitată servitutea, pentru constituirea ei, este suficient doar consimţământul expres al cel puţin unuia dintre copărtaşi, fiindcă actul respectiv le profită tuturor[1]. Ne referim, desigur, la servituţile ce se stabilesc prin convenţie. Regula arătată mai sus se aplică invers şi în cazul când se convine stingerea servituţii.

4. **Clasificarea servituţilor**[2]. Codul civil clasifică servituţile în funcţie de mai multe criterii, şi anume:

a) *după modul lor de exercitare*, servituţile pot fi *continue* şi *necontinue*. Sunt continue acele servituţi pentru a căror exercitare şi existenţă nu este nevoie de fapta actuală a omului, cum ar fi de pildă, servitutea de scurgere a apelor de ploaie sau servitutea de vedere (art.622 C.civ.). Servituţile necontinue sunt acelea pentru a căror existenţă şi exercitare este absolut necesară fapta actuală a omului, cum sunt, de exemplu, servitutea de trecere, servitutea de a lua apă din fântână, servitutea de a paşte animalele şi altele asemenea (art.622, alin.2, parte finală C.civ.);

b) *după felul în care se manifestă*, servituţile sunt *aparente* şi *neaparente*. Servituţile aparente sunt acele servituţi care se cunosc datorită unor semne exterioare, precum o uşă, o fereastră, un canal, o plantaţie, o cărare. Servituţile neaparente sunt acele servituţi a căror existenţă nu poate fi cunoscută printr-un semn exterior sau lucrare exterioară vizibilă, cum sunt, de pildă, servitutea de a nu clădi sau de a nu zidi decât până la o anumită distanţă sau înălţime, ori servitutea de a nu planta la o distanţă mai mică decât cea prevăzută de lege;

c) *după obiectul lor*, servituţile sunt: *pozitive* şi *negative*, *urbane* şi *rurale*.

---

[1] A se vedea: Trib.jud. Bistriţa Năsăud, dec.civ. nr.423/1971, în *R.R.D.* nr.6/1972, p.165; Trib.Suprem, secţ.civ., dec. nr.1168/1982, în *R.R.D.* nr.8/1983, p.60; idem, dec. nr.385/1989, în *Dreptul* nr.1-2/1990, p.127.

[2] A se vedea: art.577 şi urm.; art.586 şi urm.; art.620 şi urm.; art.623-624 C.civ.

Servitutile pozitive sunt acelea care îndreptățesc pe proprietarul fondului dominant să facă, în mod direct, acte de folosință asupra fondului aservit, cum sunt servitutea de trecere și servitutea de a lua apă; servitutile negative impun proprietarului fondului aservit anumite restricții sau limitări în exercitarea dreptului său de proprietate, cum este servitutea de a nu clădi ori servitutea de a nu face plantații la o anumită distanță față de fondul dominant. Servitutile negative se mai numesc servituți *in non faciendo*.

Servitutile sunt urbane sau rurale după cum sunt stabilite în folosul unei clădiri ori a unui teren;

d) *după originea sau modul lor de constituire*, art.577 C.civ. împarte servitutile în trei mari categorii:

- servituți *naturale*, adică acelea care își au originea sau izvorul în situația naturală a fondurilor, cum sunt, de exemplu, servitutea de scurgere a apelor naturale, servitutea de grănițuire și de îngrădire a proprietății, servitutea izvorului;

- servituți *legale*, acelea care se stabilesc *ex lege*, pe baza unor dispoziții normative exprese, în considerarea utilității publice ori în interesul comun al proprietarilor unor imobile învecinate cum sunt: servitutea de trecere în cazul locului înfundat, servitutea picăturilor din streașină, servitutea negativă de vedere, servitutea distanței plantațiilor etc;

- servitutile *stabilite prin fapta omului* care se constituie prin titlu - convenție sau testament -, uzucapiune sau prin destinația proprietarului. Ele se mai numesc servituți veritabile sau propriu-zise.

Așa cum s-a arătat în literatura de specialitate, această ultimă clasificare a servitutilor este criticabilă[1]. Astfel, așa-zisele

---

[1] A se vedea: M. B. Cantacuzino, **op.cit.**, p.152-153; D. Alexadresco, PRINCIPIILE DREPTULUI CIVIL ROMÂN, vol.I, București, 1926, p.542; Tr. Ionașcu, S. Brădeanu, **op.cit.**, p.132; C. Stătescu, C. Bîrsan, **op.cit.**, p.254; I. Albu, **Privire generală asupra raporturilor de vecinătate**, în *R.R.D.*. nr.8/1984, p.27-28.

servituți naturale şi servituțile legale, în realitate, nu sunt servituți veritabile, deoarece, spre deosebire de servituțile stabilite prin fapta omului, ele constituie mărginiri normale ale atributului folosinței „un mod de determinare a însuşi conținutului dreptului de proprietate şi a limitelor de exercitare ale acestui drept. Ele apar la o examinare atentă ca fiind un număr de obligații normale, care se impun proprietarilor unor bunuri ca reguli de bună vecinătate, corespunzătoare unei necesități de ordin social"[1]. Nefiind dezmembrăminte ale proprietății, ci simple obligații izvorâte din raporturile de vecinătate, aşa-zisele servituți naturale şi servituți legale sunt opozabile terților, fără îndeplinirea formalităților de publicitate imobiliară[2].

În concluzie, în accepțiunea proprie acestei noțiuni, sunt servituți veritabile numai acelea care se stabilesc prin fapta omului, adică prin act juridic, uzucapiune şi prin destinația proprietarului. Numai ele dezmembrează dreptul de proprietate[3]. De altfel, în literatura de specialitate mai veche din țara noastră precum şi în literatura juridică franceză contemporană problematica servituților naturale şi a celor legale este abordată în legătură cu raporturile de vecinătate[4]. Analiza dreptului de servitute este circumscrisă numai sferei servituților stabilite prin fapta omului.

15. Servituțile naturale şi servituțile legale. Reamintim faptul că aceste categorii de servituți sunt simple îngrădiri sau limitări normale ale atributelor, de regulă a celui de folosință, din

---

[1] C. Stătescu, C. Bîrsan, op. cit., p.254. În acelaşi sens, Trib.Suprem, secț.civ., dec. nr.1770/1972, în *C.D.*, 1972, p.87.

[2] Aceste servituți ar putea fi incluse în categoria servituților administrative. A se vedea N. Pepelea, Servituțile administrative, în *Dreptul* nr.9/1993, p.69-70.

[3] A se vedea: M. B. Cantacuzino, op.cit., p.240; M. G. Rarincescu, op.cit., p.241 şi 243-244.

[4] A se vedea: M. G. Rarincescu, op.cit., p.45 şi urm.; G. Marty, P. Raynaud, op.cit., p.378-410.

conținutul juridic al dreptului de proprietate. Ba mai mult, chiar şi distincția dintre servituțile naturale şi servituțile legale este nejustificată, deoarece originea sau izvorul lor este legea. Situația a două imobile, prin ea însăşi, nu poate da naştere la o servitute sau îngrădire a dreptului de proprietate numai dacă este prevăzută expres de lege. Aşadar, servituțile naturale sunt, în realitate, tot servituți legale, fiind de asemenea prevăzute de lege.

Din analiza textelor Codului civil care reglementează servituțile naturale (art.578-585) şi servituțile legale (art.586-619), precum şi ale altor acte normative incidente în materie rezultă că acestea, fiind deopotrivă legale, pot fi împărțite în două categorii: servituți *reciproce sau bilaterale* şi *servituți nereciproce sau unilaterale*.

Servituțile *reciproce* sau bilaterale sunt acele îngrădiri sau limitări legale ale dreptului de proprietate prevăzute de lege în folosul şi, respectiv, sarcina a două imobile, fiecare fiind, în raport cu celălalt, în acelaşi timp, atât fond dominant, cât şi fond aservit sau dominat. Dimpotrivă, servituțile *nereciproce* sau unilaterale sunt acelea care se stabilesc exclusiv în folosul unuia dintre imobile şi în sarcina celuilalt imobil, în aşa fel încât unul este numai fond dominant, iar altul numai fond aservit sau dominat.

A. ***Servituțile reciproce sau bilaterale*** sunt:

a) *servitutea sau dreptul de grănițuire*. Potrivit art.584 C.civ., orice proprietar poate obliga pe vecinul său să procedeze la grănițuirea proprietății lipită de a sa; cheltuielile de grănițuire sunt suportate în proporție egală de titularii celor două fonduri. Atunci când grănițuirea nu se face prin bună învoială, pentru delimitarea fondurilor învecinate, poate fi utilizată acțiunea în grănițuire[1];

[1] A se vedea: Trib.Suprem, secț.civ., dec. nr.200/1982, în *R.R.D.* nr.11/1982, p.60; **idem**, dec. nr.255/1982, în *R.R.D.* nr.12/1982, p.59; **idem**, dec. nr.528/1982, în *R.R.D.* nr.3/1983, p.64-65; **idem**, dec. nr.1303/1982, în *R.R.D.* nr.8/1983, p.67; Trib.jud. Suceava, dec.civ. nr.211/1982, în *R.R.D.* nr.2/1983, p.58; Trib.Suprem, secț.civ., dec. nr.420/1987, în *R.R.D.* nr.12/1987, p.62; **idem**, dec. nr.1989/1987, în *R.R.D.* nr.3/1988, p.59; C.

b) *servitutea distanței plantațiilor* (art.607 C.civ.), potrivit căreia nu se pot planta arbori înalți la o distanță mai mică de doi metri și nu se pot face plantații și garduri vii la o distanță mai mică de jumătate de metru față de linia despărțitoare, a două fonduri, dacă nu există alte reguli stabilite prin dispoziții normative speciale sau prin obiceiuri locale.

Această servitute negativă se stinge sau devine unilaterală dacă proprietarul unuia dintre fonduri a obținut servitutea contrară, pozitivă, adică dreptul de a avea plantații la o distanță mai mică decât cea prevăzută de art.607 C.civ. O astfel de servitute se poate stabili numai prin fapta omului;

c) *servitutea picăturilor din streașină*. Art.615 C.civ. prevede că orice proprietar este obligat să-și facă streașină casei sale în așa fel încât apa de ploaie să se scurgă pe terenul său sau în stradă și nicidecum pe fondul vecinului;

d) *servitutea privind distanța și lucrările intermediare* pentru anumite construcții (art.610 C.civ.) care constă în obligația proprietarilor a două fonduri vecine de a face astfel de lucrări numai respectând distanța stabilită prin reglementări speciale ori prin obiceiuri locale, față de fondul învecinat;

e) *servitutea negativă de vedere* (art.611 și urm. C.civ.) care constă în obligația proprietarilor a două imobile vecine de a nu deschide ferestre de vedere, balcoane etc. la o distanță mai mică decât cea prevăzută de lege. Distanța legală minimă este de 1,90 m și 0,60 m, după cum vederea este directă, perpendiculară sau piezișă, oblică asupra fondului învecinat. Deschiderile de aerisire și lumină pot fi făcute la orice înălțime și distanță[1].

Bîrsan, **Acțiunea în grănițuire**, în *R.R.D.* nr.8/1984, p.33 și urm.; P. Perju, **Probleme privind acțiunea în grănițuire**, în *Dreptul* nr.6/1991, p.32 și urm.

[1] A se vedea: Trib.Suprem, secț.civ., dec. nr.1504/1976, în *C.D.*, 1976, p.57; Curtea Supremă de Justiție, secț.civ., dec.nr.195/1992, în *Dreptul* nr.2/1993, p.76-77.

B. Servitutile nereciproce sau unilaterale sunt:

a) *servitutea de scurgere a apelor naturale* (art.578 C.civ.) constă în aceea că terenurile inferioare (situate în aval) sunt supuse să primească apele ce curg natural, fără intervenţia omului, de pe terenurile superioare (situate în amonte)[1]. Proprietarul fondului inferior este obligat să nu ridice stăvilare pentru a opri această scurgere. Proprietarul fondului superior nu poate face nici o lucrare prin care s-ar agrava servitutea fondului inferior;

b) *servitutea izvoarelor* (art.575-583 C.civ.) care constă în obligaţia celui ce are un izvor pe terenul său să-l întrebuinţeze în aşa fel încât să nu aducă atingere dreptului dobândit de către proprietarul fondului vecin de a folosi acel izvor. De asemenea, se interzice proprietarului fondului pe care se află un izvor ce dă apa necesară unei comune sau altei aşezări să facă orice lucrare de natură a-i schimba cursul;

c) *servitutea de trecere sau a locului înfundat* (art.616-619)[2]. Potrivit art.616 C.civ., proprietarul al cărui loc este înfundat, adică nu are ieşire la calea publică, poate reclama o trecere pe terenul vecinului său pentru a-şi putea folosi propriul fond, având îndatorirea de a-l despăgubi pentru pagubele ce i le-ar cauza. Trecerea trebuie să se facă pe calea cea mai scurtă de ieşire la drumul public şi prin locul ce ar pricinui cea mai mică pagubă proprietarului fondului aservit. Proprietarul fondului aservit este ţinut să nu facă nimic de natură a împiedica realizarea intereselor legitime ale proprietarului fondului dominant[3].

---

[1] A se vedea: Trib.Suprem, secţ.civ., dec. nr.2157/1988, în *R.R.D.* nr.7/1989, p.77; Curtea Supremă de Justiţie, secţ.civ., dec.nr.2753/1993, în *Dreptul* nr.8/1994, p.84; idem, dec.nr.1947/1992, în *Dreptul* nr.10-11/1993, p.123..

[2] Pentru o analiza cuprinzătoare a acestei servituţi, a se vedea Cr.Alunaru, **Servitutea de trecere în dreptul civil român**, în *Dreptul* nr.8/1993, p.15-27.

[3] A se vedea: Trib.jud. Suceava, dec.civ. nr.704/1984, în *R.R.D.* nr.11/1983, p.73; Trib. Suprem, secţ.civ., dec. nr.2487/1987, în *R.R.D.*

Aşa cum prevede art.616 C.civ., prin loc înfundat se înţelege acel fond care nu are nici o ieşire la calea publică. Practica judiciară a lărgit însă noţiunea de loc înfundat, statuând că art.616 C.civ. se referă, nu numai la imposibilitatea absolută de a ieşi la calea publică, ci şi la acele situaţii în care deşi există o astfel de ieşire, ea prezintă incoveniente grave sau poate fi periculoasă pentru proprietarul fondului dominant[1]. De asemenea, s-a mai precizat că ori de câte ori există ieşire la calea publică pe un drum care este impracticabil, dar poate deveni practicabil cu anumite cheltuieli, art.616 C.civ. nu îşi găseşte aplicarea[2]. La stabilirea unei servituţi de trecere, instanţele de judecată au obligaţia să ţină seama şi de interesul celui care urmează sa suporte consecinţele ei, fără a avea în vedere exclusiv interesul celui ce urmează să beneficieze de dreptul de trecere[3].

Mai trebuie reţinut că pentru a da naştere la un drept de trecere, lipsa ieşirii la calea publică trebuie să fie străină de conduita proprietarului locului înfundat. Practica judiciară a statuat că: „În cazul în care înfundarea este rezultatul faptului sau neprevederii proprietarului însuşi, cum ar fi împărţeala unui loc ce nu era înfundat între mai mulţi proprietari, vânzarea fondului mai multor proprietari ori edificarea unei clădiri de-a curmezişul

---

nr.6/1988, p.70; Curtea Supremă de Justiţie, secţ.civ., dec.nr.459/1994, în *Dreptul* nr.12/1994, p.75.

[1] A se vedea: Trib.Suprem, secţ.civ., dec. nr.1132/1978, în *C.D.*; 1978, p.29-31; **idem**, dec. nr.2788/1987, în *R.R.D.* nr.9/1988, p.76; Curtea Supremă de Justiţie, secţ.civ., dec. nr.572/1990, în *Dreptul* nr.1/1991, p.68-69; **idem**, dec. nr.2617/1991, în *Dreptul* nr.7/1992, p.78; **idem**, dec. nr.2275/1991, în *Dreptul* nr.8/1992, p.85.

[2] A se vedea: Curtea Supremă de Justiţie, secţ.civ., dec. nr.2617/1991, în *Dreptul* nr.7/1992, p.78; **idem**, dec. nr.2275/1991, în *Dreptul* nr.8/1992, p.85.

[3] **Ibidem.**

ieşirii, din toate acestea rezultând un loc înfundat; trecerea nu ar mai putea fi cerută..."[1].

În caracterizarea unei asemenea orientări, într-o altă soluție de speță s-a arătat: „Întrucât situația existentă se datorește faptei reclamanților care, după cumpărarea terenului, și-au edificat casa de-a curmezișul acestuia, lăsându-și înspre terenul rămas în spatele casei un culoar insuficient pentru trecerea cu autovehiculul ori vehiculul cu tracțiune, aceștia nu sunt îndreptățiți să pretindă de la pârâții vecini trecerea peste terenul proprietatea acestora"[2].

Subliniem că, fiind vorba de o servitute născută din lege, nu este necesară îndeplinirea formalităților de publicitate;

d) *servitutile aeronautice*[3]. Sunt reglementate prin Decretul nr.95/1979 privind condițiile de stabilire a terenurilor de aeronautică, a zonelor de siguranță și a servituților aeronautice[4]. Ele constau în interdicția amplasării de lucrări, construcții și instalații pe terenurile situate în anumite zone, lucrări care prin natura lor sau datorită procesului de funcționare pot periclita securitatea zborului aeronavelor. Aceste obligații revin tuturor deținătorilor de terenuri, situate în astfel de zone stabilite potrivit legii, indiferent dacă sunt persoane fizice sau persoane juridice;

e) *servitutile cinegetice* constau într-o sumă de obligații reale prevăzute de lege în sarcina tuturor deținătorilor de terenuri peste care se suprapune fondul cinegetic, a căror îndeplinire este necesară în vederea ocrotirii vânatului și exercitării vânătorii[5].

---

[1] Curtea Supremă de Justiție, secț.civ., dec. nr.572/1990, în *Dreptul* nr.1/1991, p.68-69.

[2] Trib.Supr., secț.civ., dec. nr.2788/1987, în *R.R.D.* nr.9/1988, p.77.

[3] A se vedea: C. Stătescu, C. Bîrsan, op.cit., p.259; M. N. Costin, op.cit., p.323-324; L. Pop, op.cit., p.224.

[4] Publicat în B.Of. nr.26 din 13 martie 1979.

[5] Aceste obligații sunt prevăzute în art.11 din Legea nr.26/1976 privind economia vânatului și vânătoarea, publicată în B.Of. nr.99 din 12 noiembrie 1976, și în Ordinul comun al Ministrului Agriculturii și

Dintre aceste obligații enumerăm: să permită unităților care gospodăresc şi utilizează fondurile de vânătoare amenajarea locurilor de hrană, de adăpost, a remizelor şi altor lucrări de ocrotire a vânatului; să aducă la cunoştința unității care gospodăreşte fondul de vânătoare şi a organelor sanitar-veterinare orice boală sau epizootie constatată la animalele sălbatice sau la cele domestice, transmisibilă la vânat; să nu stânjenească exercitarea vânătorii etc. Aceste obligații fac parte din categoria servituților legale, deoarece sunt sarcini impuse unor terenuri, bunuri imobile prin natura lor, pentru uzul şi utilizarea fondului cinegetic, fond dominant. Fondul cinegetic, fiind alcătuit şi din condițiile de mediu în care trăieşte vânatul, construcțiile, locurile de hrană, de adăpost, remizele şi alte asemenea lucrări de ocrotire a vânatului, este şi el tot un fond imobiliar[1].

16. **Servituțile stabilite prin fapta omului.** Servituțile stabilite prin fapta omului sunt singurele servituți veritabile. Ele sunt reglementate în art.620-643 C.civ. Potrivit art.620 C.civ. proprietarii au libertatea să stabilească pe proprietățile lor sau în folosul acestora orice servituți, cu condiția de a nu impune proprietarului fondului aservit obligația unui fapt personal şi să nu contravină ordinii publice şi bunelor moravuri.

Servituțile propriu-zise pot fi stabilite în trei moduri: *prin titlu, uzucapiune* şi *destinația proprietarului*.

A. Stabilirea servituților prin titlu. Prin titlu se înțelege un act juridic. În principiu, orice servitute poate fi stabilită prin titlu. Ba mai mult, potrivit art.624 C.civ., servituțile continue şi neaparente, precum şi cele necontinue şi neaparente se pot stabili numai prin act juridic. Actul juridic constitutiv de servitute poate

---

Industriei Alimentare şi al Ministrului Economiei Forestiere şi Materialelor de Construcții nr.35/381/1979, în B.Of. nr.80 din 9 octombrie 1979.

[1] A se vedea M. Mureşan, I. Măicănean, **Sarcini reale noi între fonduri imobiliare diferite,** în *Studia Universitatis „Babeş-Bolyai". Jurisprudentia* nr.1/1981, p.33.

fi cu titlu oneros sau cu titlu gratuit, convenție ori testament. Actele juridice prin care se constituie o servitute sunt supuse transcrierii. În sistem de carte funciară, dreptul de servitute trebuie înscris în foaie de sarcini.

B. Stabilirea prin uzucapiune sau prescripție achizitivă. În conformitate cu art.623 C.civ. pot fi dobândite prin uzucapiune numai servituțile propriu-zise continue și aparente, cum ar fi servitutea de vedere[1]. Posesia trebuie să se exercite timp de 30 de ani.

C. Stabilirea servituților prin destinația proprietarului. Constituirea în acest mod a servituților propriu-zise are loc atunci când unul și același proprietar a două imobile vecine stabilește între ele o stare de fapt care ar fi o servitute dacă ar aparține la proprietari diferiți. Aceasta stare poate să apară și între doua părți distincte ale unui singur fond, care ar fi o servitute dacă cele două părți ar aparține fiecare la câte un proprietar diferit. Atâta vreme cât cele două imobile sau părți ale aceluiași fond aparțin unui proprietar, nu poate fi vorba de o servitute. Atunci însă când cele două imobile sau părți ale aceluiași fond vor avea, fiecare, proprietari diferiți, urmare a înstrăinării unuia sau uneia dintre ele sau ca efect al dobândirii lor prin moștenire, situația de fapt stabilită de fostul proprietar se va transforma într-o servitute veritabilă, daca nu există o clauză contractuală sau testamentară diferită. Astfel, potrivit art.625 C.civ., *„destinațiunea proprietarului ține loc de titlu"*. Pot fi constituite pe această cale numai servituțile continue și aparente, cum sunt : servitutea de vedere și servitutea distanței plantațiilor.

17. **Exercitarea și apărarea servituților.** Analiza exercitării servituților face necesară evidențierea drepturilor și obligațiilor care revin proprietarilor celor două fonduri sau imobile. Drepturile și obligațiile celor doi proprietari diferă în funcție de modul de constituire a fiecărei servituți. Astfel, în cazul servituților

---

[1] A se vedea Trib.Suprem, secț.civ., dec. nr.1504/1976, în *C.D.*, 1976, p.57.

naturale şi a servituţilor legale, drepturile şi obligaţiile proprietarilor celor două imobile sunt reglementate de lege. Când este vorba de o servitute stabilită prin titlu, drepturile şi obligaţiile sunt cele stipulate în actul juridic de constituire. Tot astfel, în ipoteza unei servituţi dobândită prin uzucapiune, drepturile şi obligaţiile în discuţie depind de modul în care s-a exercitat posesia pe durata termenului de prescripţie. Şi în sfârşit, când servitutea a fost constituită prin destinaţia proprietarului, obligaţiile proprietarilor sunt acelea care rezultă din starea de fapt stabilită între cele două imobile de către cel ce a fost unicul lor proprietar. Totuşi, este posibil de sesizat şi existenţa unor drepturi şi obligaţii comune şi generale în cazul oricărei servituţi.

A. Drepturile şi obligaţiile generale ale proprietarului imobilului sau fondului dominant sunt: de a face toate lucrările necesare pentru conservarea şi exercitarea servituţii (aceste lucrări se fac pe cheltuiala sa); de a se folosi de servitute numai în conformitate cu legea, titlu sau modul de stabilire a acesteia; de a nu face lucrări care ar antrena schimbări împovărătoare pentru fondul aservit[1].

B. Drepturile şi obligaţiile generale ale proprietarului fondului aservit. Printre acestea amintim: de a abandona fondul aservit la dispoziţia proprietarului fondului dominant atunci când prin titlu s-a obligat să facă, pe cheltuiala sa, anumite lucrări necesare pentru exercitarea şi conservarea sevituţii; de a se abţine de la orice faptă prin care ar tulbura exerciţiul normal al servituţii, chiar dacă aceasta ar fi devenit împovărătoare[2]. Totuşi, dacă servitutea a devenit prea împovărătoare sau îl pune în imposibilitate de a efectua unele reparaţii folositoare, proprietarul fondului aservit poate oferi proprietarului fondului dominant un alt loc cu aceeaşi întrebuinţare (art.634 C.civ.).

---

[1] A se vedea Trib.Suprem, sect.civ., dec. nr.1188/1970, în *C.D.*, 1970, p.89.

[2] A se vedea Trib.jud. Suceava, dec.civ. nr.704/1983, în *R.R.D.*, nr.11/1983, p.13.

Pentru apărarea dreptului de servitute, titularul său are la dispoziție o acțiune petitorie, numită *confesorie de servitute*. Servituțile stabilite prin titlu, precum și toate servituțile continue și aparente pot fi apărate, indirect, și pe calea acțiunilor posesorii[1].

18. Stingerea servituților. Dreptul de servitute se poate stinge în următoarele situații: în caz de imposibilitate materială de a mai exercita servitutea; prin confuziune; prin prescripție extinctivă, în cazul neexercitării servituții timp de 30 de ani; în ipoteza pieirii imobilului aservit; prin renunțare la servitute; la împlinirea termenului pentru care a fost constituită prin titlu; în cazul revocării, rezolvirii sau anulării dreptului celui care a consimțit stabilirea servituții, potrivit principiului *resoluto jure dantis resolvitur jus accipientis*.

§ 5. Dreptul de superficie

1. Definiție și caractere juridice. Dreptul de superficie nu este reglementat direct și expres în Codul civil. De aceea, existența lui a fost controversată și, la început, chiar contestată. Până la urmă s-a impus totuși părerea că dreptul de superficie trebuie să fie recunoscut. Opinia se întemeiază pe dispoziția art.492 C.civ., arătându-se că din moment ce prin textul respectiv se instituie o prezumție relativă de proprietate asupra construcțiilor amplasate pe un teren în favoarea proprietarului terenului, constructorul poate să o înlăture prin probă contrară[2]. Dovedind contrariul, constructorul devine astfel titularul unui drept de superficie.

Dreptul de superficie a fost consacrat, până la urmă, de către legiuitorul român, prin Legea nr.115/1938 pentru unificarea dispozițiilor privitoare la cărțile funciare. În art.11 al acestei legi,

---

[1] A se vedea: M. G. Rarincescu, **op.cit.**, p.262-263; Curtea Supremă de Justiție, secț.civ., dec.nr.830/1992, în *Dreptul* nr.2/1993, p.77.

[2] A se vedea: D. Alexandresco, EXPLICAȚIUNEA TEORETICĂ ȘI PRACTICĂ A DREPTULUI CIVIL ROMÂN, vol.III, București, 1909, p.334 și urm.; M. B. Cantacuzino, **op.cit.**, p.146.

dreptul de superficie este enumerat expres printre drepturile reale imobiliare supuse întabulării în cartea funciară. De asemenea, este menționat și în art.22 din Decretul nr.167/1958.

Dreptul de superficie **este acel drept real principal, dezmembrământ al dreptului de proprietate asupra unui teren, care constă în dreptul de proprietate al unei persoane, numită superficiar, privitor la construcțiile, plantațiile sau alte lucrări ce se află pe un teren proprietatea altuia, teren asupra căruia superficiarul are un drept de folosință**[1].

Așa cum s-a arătat, în cazul dreptului de superficie se suprapun două drepturi de proprietate: dreptul de proprietate al superficiarului asupra construcțiilor, plantațiilor sau altor lucrări și dreptul de proprietate asupra terenului al cărui titular este o altă persoană[2]. Prin urmare, dreptul de superficie este un dezmembrământ al dreptului de proprietate asupra unui teren.

Dreptul de superficie prezintă următoarele caractere juridice:

a) este un *drept real imobiliar* având ca obiect întotdeauna un bun imobil, adică o suprafață de teren;

b) este un *drept perpetuu*, în sensul că există atâta timp cât durează construcția, plantația sau lucrarea ce se află în proprietatea altei persoane, decât proprietarul terenului; el nu se poate stinge prin neexercitare;

c) este un *drept imprescriptibil extinctiv*; acțiunea în revendicare poate fi introdusă oricând până la stingerea însuși a dreptului de superficie.

2. Constituirea sau dobândirea dreptului de superficie[3]. Dreptul de superficie poate fi dobândit prin titlu, uzucapiune sau direct prin lege. Dobândirea prin uzucapiune are loc în condițiile

---

[1] A se vedea C. Stătescu, C. Bîrsan, **op.cit.**, 1978, p.262.

[2] **Ibidem.**

[3] A se vedea: L.Pop, **op.cit.**, p.151-153; Cr.Alunaru, **Noi aspecte teoretice și practice ale dreptului de superficie**, în *Dreptul* nr.5-6/1993, p.65-73.

prevăzute de reglementările existente în această materie. De aceea, analiza noastră se va circumscrie constituirii sau dobândirii dreptului de superficie prin titlu şi direct din lege.

A. Constituirea dreptului de superficie prin titlu. Prin *titlul* înţelegem un *act juridic*, care poate fi: o *convenţie*, *testamentul* sau un *act de concesiune*.

Convenţia şi testamentul constituie titluri pe baza cărora se dobândeşte dreptul de superficie asupra terenurilor proprietate particulară. Aceste acte juridice trebuie să îndeplinească toate condiţiile de validitate prevăzute de codul civil.

Referitor la terenurile aflate în domeniul privat al statului şi unităţilor administrativ-teritoriale, dreptul de superficie se poate constitui prin act de concesiune. Menţionăm că acest drept a putut fi dobândit asupra terenurilor proprietate de stat, până la intrarea în vigoare a Legii nr.50/1991, prin acte administrative individuale de atribuire în folosinţă.

a) *Concesiunea terenurilor din domeniul privat pentru construcţii.* Concesionarea unor astfel de terenuri pentru construcţii este reglementată prin Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării construcţiilor şi unele măsuri pentru realizarea locuinţelor.

Potrivit art.10 din această lege, terenurile aparţinând domeniului privat al statului şi unităţilor administrativ-teritoriale destinate executării de construcţii pot fi concesionate, de regulă, prin licitaţie publică, în condiţiile respectării documentaţiilor de urbanism şi amenajarea teritoriului.

Concesiunea se face în schimbul unui preţ. Preţul minim al concesiunii se stabileşte prin decizia prefecturii sau primăriei, astfel încât să se asigure recuperarea în 25 de ani a preţului de vânzare a terenului.

Concesionarea terenurilor pentru construcţii de locuinţe se face pe durata existenţei construcţiei. Dreptul de concesiune asupra terenului se transmite împreună şi concomitent cu dreptul de proprietate asupra construcţiei edificată pe acel teren (art.37 din Legea nr.50/1991).

b) *Dreptul de superficie dobândit prin acte administrative individuale asupra terenurilor proprietate de stat atribuite în folosință până la intrarea în vigoare a Legii nr.50/1991.* Atât înainte cât şi după Revoluția din decembrie 1989, până la intrarea în vigoare a Legii nr.50/1991, unele terenuri proprietate de stat au putut fi şi au fost atribuite prin acte administrative individuale, cu titlu de drept de folosință, organizațiilor cooperatiste, altor organizații obşteşti şi persoanelor fizice.

Atribuirea folosinței funciare a fost reglementată prin diferite acte normative adoptate în regimul trecut. Dintre acestea amintim: Decretul nr.244/1955; Legea nr.4/1973 şi Legea nr.58/1974. De cele mai multe ori, atribuirea folosinței funciare s-a făcut asupra unor terenuri din perimetrul construibil al localităților în scopul ridicării de construcții, mai ales pentru construirea de locuințe proprietatea persoanelor fizice. După Revoluția din decembrie 1989, atribuirea de terenuri în folosință pe care se află amplasate locuințe a fost reglementată prin Decretul Lege nr.61/1990, privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație.

Dreptul real de folosință asupra terenurilor atribuite în temeiul acestor acte normative, în măsura în care titularii lor - proprietari ai acelor construcții - nu au cerut şi obținut împroprietărirea conform art.35 din Legea nr.18/1991, există şi în prezent. El însă nu mai poate fi calificat un drept real de folosință distinct de dreptul de proprietate asupra construcției[1]. Dimpotrivă, în prezent, dreptul de folosință, împreună cu dreptul de proprietate asupra construcției trebuie calificat ca fiind un drept de superficie, dezmembrământ al dreptului de proprietate privată a statului sau unităților administrativ-teritoriale[2].

---

[1] Pentru amănunte, a se vedea L. Pop, REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR DESTINATE LOCALITĂȚILOR, Edit. Dacia, 1980, p.105-150.

[2] A se vedea: L.Pop, DREPT CIVIL. DREPTURILE REALE PRINCIPALE, Edit. Cordial, Cluj-Napoca, 1993, p.153; Cr.Alunaru,

B. Constituirea sau dobândirea ex lege a dreptului de superficie. Legislația noastră consacră un singur drept de superficie care se naşte *ex lege*, adică direct din lege. Astfel, în interpretarea şi aplicarea prevederilor art.30 C.familiei, practica judiciară a statuat că toate construcțiile ridicate în timpul căsătoriei pe terenul bun propriu al unuia dintre soți sunt bunuri comune. Soțul neproprietar al terenului devine titularul unui drept de superficie[1]. Ca urmare, clădirea devine proprietatea în devălmăşie a celor doi soți, iar terenul pe care s-a construit rămâne mai departe în proprietatea exclusivă a unuia din soți, asupra lui însă dobândind un drept de folosință şi celălalt soț, deopotrivă constructor.

Fără îndoială că numai o astfel de orientare corespunde regimului legal al comunității de bunuri care se aplică raporturilor patrimoniale dintre soți. Într-adevăr, din moment ce ambii soți ridică o construcție cu mijloace comune, dreptul fiecăruia asupra acesteia trebuie să aibă acelaşi caracter, aplicându-se regimul prevăzut de art.30 Codul familiei. Aşadar, dreptul de superficie se dobândeşte, în acest caz, direct în baza prevederilor art.30 C.familiei, iar nu pe cale convențională. El este recunoscut *ex lege* în favoarea soțului neproprietar al terenului.

---

op.cit., p.70-71.

[1] A se vedea: Plenul Trib.Suprem, dec. de îndrumare nr.19/1960, în *C.D.*, 1960, p.26; Trib.Suprem, secț.civ., dec. nr.1681/1977, în *R.R.D.* nr.3/1978, p.61; idem, dec. nr.566/1979 în *R.R.D.*, nr.8/1979, p.55; idem, dec. nr.903/1983, în *R.R.D.* nr.5/1983, p.73; idem, dec. nr.1261/1982, în *R.R.D.* nr.7/1983, p.58. În acelaşi sens s-a pronunțat şi literatura de specialitate; a se vedea: S. Brădeanu, **Probleme de drept cu privire specială asupra dreptului de superficie,** în *J.N.* nr.1/1957, p.45; C. Surdu, **Contribuția practicii judiciare la consacrarea existenței dreptului de superficie,** în *S.C.J.* nr.4/1973, p.674; S. Brădeanu, **În legătură cu dobândirea, apărarea şi stingerea dreptului de proprietate cu privire la construcții,** în *J.N.* nr.4/1966, p.22; L. Pop, op.cit., p.238-241; C. Bîrsan, REGIMUL JURIDIC AL BUNURILOR IMOBILE, Edit. Stiințifică şi Enciclopedică, Bucureşti, 1983, p.65-66.

3. Exercitarea dreptului de superficie. Dreptul de superficie conferă titularului său atributele de posesie, folosință și dispoziție. Posesia și folosința terenului pe care se află construcția, plantația sau lucrarea respectivă se pot exercita în strânsă legătură și în limitele necesare exercitării dreptului de proprietate care intră în alcătuirea dreptului de superficie. Ba mai mult, superficiarul are și un drept de dispoziție asupra terenului. Dispoziția materială se circumscrie doar cu privire la posibilitatea de a dispune de substanța terenului numai în vederea realizării construcției, plantației sau lucrării ce urmează a fi amplasată sau făcută pe acel teren (săpături, excavări etc.).

În ce privește atributul de dispoziție juridică, este în afară de orice discuție că superficiarul are dreptul să înstrăineze construcția, plantația sau lucrarea respectivă, aflată pe terenul altei persoane, fără consimțământul proprietarului terenului. Cu alte cuvinte, dreptul de superficie este transmisibil prin acte juridice între vii sau pentru cauză de moarte, cu titlu oneros sau cu titlu gratuit. De asemenea, dreptul de superficie poate fi grevat de sarcini reale, cum ar fi: dreptul de uzufruct, dreptul de abitație, dreptul de servitute și dreptul de ipotecă.

4. Stingerea dreptului de superficie. Așa cum am arătat mai sus, dreptul de superficie are caracter perpetuu, în sensul că durează atâta vreme cât există construcția, plantația sau lucrarea ce se află în proprietatea altei persoane, decât proprietarul terenului; el nu se stinge prin neexercitare. Urmează că acest drept încetează sau se stinge numai în următoarele două situații: când construcția, plantația sau lucrarea a pierit sau a fost desființată de către superficiar și când proprietarul terenului devine, indiferent pe ce cale (convenție, succesiune, uzucapiune), și proprietar al construcției, plantației sau lucrării respective.

§ 6. Dreptul real de folosinţă asupra unor terenuri agricole proprietatea unităţilor administrativ-teritoriale

1. Reglementare. Existenţa acestui drept real este consacrată în art.18 alin.3-4, art.55 şi art.93 alin.2 din Legea nr.18/1991 completate cu dispoziţiile art.22 din Regulamentul privind procedura de constituire, atribuţiile şi funcţionarea comisiilor pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor, a modului de atribuire a titlurilor de proprietate, precum şi punerea în posesie a proprietarilor.

Art.18 alin.3 din Legea nr.18/1991 prevede că se pot atribui, la cerere, terenuri în folosinţă agricolă, în suprafaţă de până la 5000 mp în echivalent arabil de familie, personalului de specialitate din serviciile publice comunale, în perioada cât lucrează în localitate, dacă ei sau membrii lor de familie nu au teren în proprietate în acea localitate. Atribuirea se face din terenurile proprietatea comunei, oraşului sau, după caz, municipiului unde aceste persoane îşi desfăşoară activitatea. La plecarea din localitate a acestor persoane, dreptul de folosinţă încetează.

2. Constituirea dreptului real de folosinţă. Conform art.22 din Regulamentul de aplicare a Legii18/1991, suprafaţa de teren ce urmează să fie atribuită personalului de specialitate din serviciile publice va fi evidenţiată într-un tabel întocmit conform anexei 10 la acest act normativ. În partea finală a textului aceluiaşi articol se precizează că atribuirea folosinţei funciare se face prin decizie emisă de primăria unităţii administrativ-teritoriale respective. Aşadar, dreptul real de folosinţă se dobândeşte printr-un act administrativ individual.

3. Definiţia şi caracterele dreptului real de folosinţă. Dreptul de folosinţă este acel drept real, dezmembrământ al dreptului de proprietate, cu privire la unele terenuri agricole aflate în proprietatea comunelor, oraşelor şi municipiilor, constituit în favoarea unor persoane fizice prin acte administrative individuale.

Dreptul de folosință prezintă următoarele trăsături specifice sau caractere proprii:

a) este un drept real, dezmembrământ al dreptului de proprietate privată a comunei, orașului sau municipiului. Aceasta înseamnă că este opozabil terților. Ba mai mult, este opozabil chiar și proprietarului atâta timp cât nu a intervenit o cauză legală de stingere;

b) este un drept real *intuitu personae*, pentru faptul că se constituie numai în favoarea unor persoane fizice, care au o calitate specială, adică fac parte din personalul de specialitate al serviciilor publice comunale;

c) este un drept inalienabil. Caracterul inalienabil rezultă implicit din reglementările incidente în materie, precum și din caracterul său intuitu personae;

d) se constituie prin acte administrative individuale de atribuire a folosinței funciare.

4.Conținutul juridic al dreptului real de folosință. Dreptul de folosință conferă titularului său două atribute: posesia și folosința.

Posesia se deosebește de același atribut al dreptului de proprietate din punctul de vedere al elementului psihologic *(animus)*. Astfel, beneficiarul folosinței funciare stăpânește acel teren cu intenția de a se considera doar titular al dreptului real de folosință.

Atributul de folosință constă în posibilitatea titularului dreptului real de folosință de a exploata terenul primit în scopul obținerii de produse agricole. Ba mai mult, el are în acest sens și o obligație reală de a face sau *propter rem*, prevăzută expres de art.53 din Legea nr.18/1991. Fructele obținute prin cultivarea terenului devin proprietatea titularului folosinței funciare.

Titularul dreptului real de folosință este lipsit cu desăvârșire de atributul de dispoziție asupra terenului agricol ce i-a fost atribuit.

5. Stingerea dreptului real de folosință. Analiza reglementărilor legale în materie ne permite să constatăm că acest

drept real, fiind intuitu personae, are caracter temporar. El este afectat de un termen extinctiv incert. Astfel, dreptul real de folosință încetează de plin drept în cazul în care beneficiarul său decedează.

Înăuntrul termenului extinctiv, dreptul de folosință poate înceta în cazul intervenției uneia din următoarele împrejurări: titularul folosinței nu mai are calitatea de salariat în categoria personalului de specialitate din serviciile publice comunale sau părăsește definitiv localitatea respectivă. În acest sens, art.18 alin.ultim din Legea nr.18/1991 prevede că atunci când beneficiarul folosinței părăsește localitatea, el are dreptul la despăgubiri pentru investițiile făcute, dacă acestea au caracter util. Rezultă că implicit dreptul de folosință încetează.

Dreptul de folosință mai poate înceta și cu titlu de sancțiune. Astfel, art.53 din Legea nr.18/1991 prevede că toți deținătorii de terenuri agricole sunt obligați să asigure cultivarea acestora și protecția solului. Potrivit art.55 din aceeași lege, beneficiarii de terenuri atribuite în folosință care nu îndeplinesc obligațiile arătate mai sus vor fi somați în scris de către primării pentru executarea lor. Atunci când nu dau curs acestei somații vor fi sancționați cu amendă contravențională în sumă de 5000-10000 lei. Dacă beneficiarii folosinței continuă să nu îndeplinească obligația de a cultiva terenul și a lua măsuri de protecție a solului, după 2 ani, pierd dreptul de folosință.

În ce ne privește, considerăm că retragerea dreptului de folosință cu titlu de sancțiune operează și poate opera numai prin decizia primăriei. Aceasta pentru faptul că trebuie să fie examinată și constatată vinovăția titularului dreptului real. Numai neîndeplinirea obligațiilor legale, pentru motive imputabile lui justifică atât amendarea contravențională, cât și retragerea dreptului de folosință (art.54 Legea nr.18/1991).

Capitolul VIII

POSESIA ŞI EFECTELE SALE

§ 1. Noţiunea şi elementele posesiei

1. **Noţiune.** Cuvântul posesie derivă din verbul latin „possidere", a cărui origine etimologică se consideră a fi cuvintele „por" şi „sedere", însemnând a fi instalat, a şedea persistent, cu alte cuvinte, a stăpâni un bun.

Codul civil român în art.1846 alin.2, reproducând întocmai cuprinsul art.2228 Cod civil francez, defineşte posesia astfel: *„Posesia este deţinerea unui lucru sau folosirea de un drept, de/ exercitată, una sau alta, de noi înşine sau de altul în numele nostru".*

Această definiţie este inexactă şi incompletă[1]. Este inexactă sau greşită din două motive. În primul rând, posesia este considerată a fi „deţinerea unui lucru". Cuvântul deţinere este impropriu pentru a desemna posesia. Sensul său ne duce la ideea de detenţie precară. Or, posesia este o noţiune total diferită faţă de detenţie. În al doilea rând, definind posesia ca fiind „sau folosirea de un drept", legiuitorul a săvârşit o greşeală, deoarece între posesie şi existenţa unui drept nu exista o concordanţă necesară[2]. Astfel, de multe ori este posibil să existe posesie, fără însă ca posesorul să aibă un drept asupra lucrului pe care-l posedă, cum ar fi posesia bunurilor furate sau a celor găsite.

---

[1] A se vedea C. Stătescu, C. Bîrsan, DREPT CIVIL. TEORIA GENERALĂ A DREPTURILOR REALE, Universitatea Bucureşti, 1980, p.235.

[2] **Ibidem.**

Definiția este și incompletă, deoarece în formularea ei se are în vedere doar elementul material „corpus" al posesiei, fără să se facă referiri și la elementul psihologic, intențional „animus", constând în intenția posesorului de a se comporta ca proprietar sau titular al altui drept real.

În doctrina juridică s-au purtat discuții controversate cu privire la problema dacă posesia este un drept sau o simplă stare de fapt[1]. Numeroși autori români au adoptat teza potrivit căreia posesia este o simplă stare de fapt. În prezent, literatura de specialitate din țara noastră susține, fără rezerve, că posesia este o stare de fapt generatoare de drepturi sau de efecte juridice[2].

Având în vedere observațiile de mai sus, posesia poate fi definită ca fiind *o stare de fapt generatoare de efecte juridice care constă în stăpânirea materială sau exercitarea unei puteri de fapt, de către o persoană asupra unui bun, cu intenția și voința de a se comporta, față de toți ceilalți, ca proprietar sau titular al altui drept real*[3].

2. **Elementele constitutive ale posesiei.** Din definiția de mai sus rezultă că pentru existența posesiei sunt necesare două elemente: *unul material-corpus-și altul psihologic, intențional-animus.*

a) Elementul material sau corpus constă în totalitatea faptelor materiale de stăpânire, transformare și folosință exercitate direct asupra lucrului. Elementul corpus se poate materializa și în

---

[1] Cu privire la teoriile referitoare la natura juridică a posesiei, a se vedea D. Gherasim, TEORIA GENERALĂ A POSESIEI ÎN DREPTUL CIVIL ROMÂN, Edit. Academiei, București, 1986, p.20-24.

[2] A se vedea: Gh. Fekete, I. Zinveliu, DREPT CIVIL. DREPTURI REALE, Edit. Didactică și Pedagogică, București, 1969, p.195; Tr. Ionașcu, S. Brădeanu, DREPTURILE REALE PRINCIPALE ÎN REPUBLICA SOCIALISTĂ ROMÂNIA, Edit. Academiei, București, 1978, p.167; C. Stătescu, C. Bîrsan, op.cit., p.235; D. Gherasim, op.cit, p.235.

[3] A se vedea: Tr. Ionașcu, S. Brădeanu, op.cit., p.167; C. Stătescu, C. Bârsan, op.cit., p.235.

anumite acte juridice pe care posesorul le încheie cu privire la acel bun, cum sunt: comodatul, locațiunea, depozitul etc.[1]

b) Elementul psihologic, intențional sau animus constă în intenția sau voința celui care posedă de a exercita stăpânirea lucrului pentru sine, adică sub nume de proprietar ori în calitate de titular al unui alt drept real.

3. **Posesia şi detenția precară.** Detenția precară se aseamănă cu posesia printr-un element comun. Astfel, atât detentorul precar, cât şi posesorul exercită, deopotrivă, o putere fizică asupra unui lucru, fiecare având elementul corpus. În schimb, detentorul precar se deosebeşte de posesor, sub aspectul elementului psihologic, deoarece el nu deține lucrul cu intenția de a se comporta ca proprietar sau titular al unui alt drept real. Deci, detenției precare îi lipseşte elementul *animus domini* sau *animus sibi habendi.*

Detenția, prin opoziție cu posesia, nu este o stare de fapt, ci o stare de drept sau o situație juridică bine definită. Ea rezultă întotdeauna dintr-un titlu-convențional, legal sau judiciar - în temeiul căruia detentorul este îndreptățit să exercite puterea asupra unui lucru. Au calitatea de detentori: depozitarul, locatarul, comodatarul, cărăuşul, creditorul gajist, tutorii cu privire la bunurile celor aflați sub ocrotirea lor etc.

Detenția precară este definită în art.1853 C.civ., unde se dispune: *„Actele ce exercităm asupra unui lucru al altuia, sub nume precar, adică în calitate de locatari, depozitari etc., sau asupra unui lucru comun, în puterea destinației legale a acestuia, nu constituie o posesiune sub nume de proprietar. Tot asemenea este posesiunea ce am exercita asupra unui lucru al altuia, prin simpla îngăduință a proprietarului său".* Deci, specificul detenției precare constă în faptul că stăpânirea lucrului este lipsită de elementul intențional, psihologic al posesiei. Stăpânirea materială a lucrului se exercită pentru altul şi nu pentru sine. Precaritatea echivalează cu lipsa posesiei.

---

[1] A se vedea C. Stătescu, C. Bîrsan, **op.cit.**, p.237. Pentru opinie contrară, a se vedea D. Gherasim, **op.cit.**, p.25.

Se pune însă întrebarea dacă detenția precară poate sau nu să fie intervertită (transformată din interior) în posesie? Art.1857 C.civ. instituie principiul potrivit căruia detentorul precar *„nu poate să schimbe el însuşi, fie prin sine singur, fie prin alte persoane interpuse, calitatea unei astfel de posesii"*. De asemenea, în art.1855 C.civ. se prevede că cel care *„a început a poseda pentru altul, se presupune că a conservat aceeaşi calitate, dacă nu este probă contrară"*.

Totuşi, art.1858 C.civ. reglementează patru cazuri de excepție când este posibilă intervertirea detenției precare în posesie utilă, prin intervertirea titlului[1]. Astfel:

a) când deținătorul unui bun dobândeşte cu bună credință, de la o terță persoană, alta decât adevăratul proprietar, un titlu translativ de proprietate cu privire la acel bun (art.1858, pct.1 C.civ.). De pildă, chiriaşul cumpără bunul pe care acesta-l deține cu acest titlu de la o altă persoana decât închirietorul, crezând că terțul a devenit între timp proprietarul bunului respectiv. Detentorul precar, în exemplul nostru chiriaşul, trebuie să fie de bună-crdință, adică să nu fi cunoscut că vânzătorul nu este proprietarul bunului;

b) când deținătorul bunului neagă, prin acte de rezistență, existența raportului obligațional în temeiul căreia era obligat a stăpâni bunul pentru altul şi nu pentru sine, adică fără animus domini sau animus sibi habendi (art.1858 pct.2 C.civ.) Asemenea acte de rezistență pot consta în: refuzul comodatarului de a restitui bunul ce i-a fost împrumutat pe motiv că se consideră proprietarul său; refuzul depozitarului de a restitui bunurile primite în depozit, pentru acelaşi motiv; notificarea pe care chiriaşul o trimite proprietarului bunului ce i-a fost închiriat, prin care îi aduce la cunoştință că nu-i mai recunoaşte această calitate şi că refuză să plătească chiria în continuare[2] etc.

---

[1] A se vedea: Gh. Fekete, I. Zinveliu, **op.cit.**, p.197-198; D. Gherasim, **op.cit.**, p.87-90.

[2] A se vedea Trib.Suprem, secț.civ., dec. nr.1903/1975, în *R.R.D.* nr.5/1976, p.64. În acelaşi sens, **idem**, dec. nr.1369/1969 (nepublicată).

c) când deținătorul strămută posesia bunului printr-un act cu titlu particular translativ de proprietate, la altul care este de bună-credință (art.1858 pct.3 C.civ.). Terțul dobânditor cu bună-credință începe să stăpânească pentru sine, având posesia utilă asupra bunului;

d) când deținătorul transmite posesia la altul printr-un act cu titlu universal, dacă succesorul universal este de bună-credință (art.1858 pct.4 C.civ.). Acest caz de intervertire este susținut și de textul art.1859 C.civ. care dispune: *„În toate cazurile când posesiunea aceluiași lucru trece pe rând în mai multe mâini, fiecare posesor începe, în persoana sa, o nouă posesiune, fără a distinge dacă strămutarea posesiunii s-a făcut în mod singular sau universal, lucrativ sau oneros"*. Este situația moștenitorului care dobândind o succesiune crede că un bun deținut de către decujus cu titlu precar se afla în proprietatea acestuia. Această soluție este criticabilă, deoarece moștenitorul, fiind succesorul defunctului, succede atât în drepturile, cât și în obligațiile autorului său, deci și în obligația de restituire a lucrului. În mod normal, succesorul universal nu ar trebui să aibă mai multe drepturi decât defunctul. A permite transformarea detenției în posesie, urmare a dobândirii unei succesiuni, înseamnă a recunoaște succesorului universal sau cu titlu universal o calitate nouă, de posesor, pe care defunctul n-a avut-o și, prin urmare, nu putea să i-o transmită[1].

§ 2. Dobândirea și pierderea posesiei

Dobândirea posesiei. Posesia se dobândește prin întrunirea cumulată a celor două elemente-corpus și animus. Elementul material al posesiei poate fi dobândit și exercitat fie personal de către posesor, fie printr-un reprezentant, cum sunt: locatarul, depozitarul, mandatarul, comodatarul etc. În ce privește animus, fiind un element de natură psihică, în principiu, trebuie

[1] A se vedea: Tr. Ionașcu, S. Brădeanu, **op.cit.**, p.169-170; C. Stătescu, C. Bîrsan, **op.cit.**, p.243.

să fie prezent, direct şi nemijlocit, în persoana posesorului. El nu se poate dobândi şi exercita prin altul. De la această regulă se admite o singură excepţie; astfel, persoanele lipsite de capacitatea de exerciţiu dobândesc şi exercită elementul intenţional al posesiei prin reprezentanţii lor legali[1].

Aşadar, pentru a dovedi existenţa posesiei, este necesar să fie dovedită existenţa celor două elemente. Elementul material, obiectiv al posesiei este uşor de dovedit prin orice mijloc de probă. Dimpotrivă, proba elementului psihologic, intenţional este mult mai dificilă. De aceea, legea instituie o prezumţie a existenţei acestui element, dedusă din elementul material al posesiei[2]. Astfel, art.1854 C.civ. prevede: *„posesorul este presupus că posedă pentru sine, sub nume de proprietar, dacă nu este probat ca a început a poseda pentru altul"*.

5. Pierderea posesiei[3]. Posesia se pierde prin dispariţia celor două elemente ale sale, ceea ce are loc în caz de înstrăinare a posesiei sau în caz de abandon, când posesorul părăseşte bunul cu intenţia de a renunţa la posesiunea lui.

Posesiunea se pierde şi prin pierderea uneia dintre cele două elemente. Astfel, elementul material al posesiei se pierde atunei când bunul a intrat în stăpânirea altei persoane, de pildă, prin furt. Elementul intenţional se pierde atunci când posesorul înstrăinează lucrul respectiv iar dobânditorul îl închiriază înstrăinătorului. Prin aceasta, fostul posesor se va transforma într-un simplu detentor precar, deoarece, deşi stăpâneşte material lucrul-are corpus-, el o face sub nume de chiriaş şi nu de proprietar sau titular al unui alt drept real. Această operaţie juridică poartă denumirea de *constitut posesor*.

---

[1] A se vedea D. Gherasim, **op.cit.**, p.39.

[2] A se vedea C. Stătescu, C. Bîrsan, **op.cit.**, p.238.

[3] A se vedea D. Gherasim, **op.cit.**, p.41-43.

§ 3. Calitățile și viciile posesiei

6. Calitățile posesiei. Posesia unui bun există din momentul în care sunt întrunite cele două elemente: corpus și animus. Dar pentru a produce efectele sale juridice, posesia trebuie să fie utilă. Și ca să fie utilă, posesia este necesar să îndeplinească anumite calități. Aceste calități sunt prevăzute de art.1847 C.civ., unde se dispune: „Ca să se poată prescrie, se cere o posesie *continuă, neîntreruptă, netulburată, publică* și *sub nume de proprietar*..." Alături de aceste calități, literatura de specialitate și practica judiciară apreciază că, pentru a fi utilă, posesia trebuie să mai aibă o calitate, să fie *neechivocă*[1].

Art.1847 C.civ., prevede, printre altele, ca posesia să fie „*neîntreruptă*" și „*sub nume de proprietar*". În realitate, ele nu constituie calități ale posesiei, a căror lipsă să o vicieze. Întreruperea posesiei are ca efect înlăturarea oricăror efecte ale acesteia. Odată cu întreruperea, dispare sau încetează însăși posesia. De asemenea, faptul că o posesie nu se exercită sub nume de proprietar sau de titular al unui alt drept real, înseamnă că este vorba de o simplă detenție precară. Cel care stăpânește bunul nu are elementul psihologic al posesiei, adică animus domini sau animus sibi habendi. Așadar, detenția precară este mai mult decât un viciu al posesiei. Este lipsa sau absența însăși a posesiei[2].

În concluzie, pentru a produce efectele sale, posesia trebuie sa aibă următoarele calități: continuă, netulburată, publică și neechivocă.

7. Viciile posesiei. Enumerare. Viciile posesiei sunt reversul sau situațiile inverse ale calităților sale. Prin urmare, viciile posesiei sunt: discontinuitatea, violența, clandestinitatea și echivocul.

---

[1] A se vedea: C. Stătescu, C. Bîrsan, **op.cit.**, p.240; D. Gherasim, **op.cit.**, p.51; Trib.Suprem, secț.civ., dec. nr.769/1979, în *C.D.*, 1979, p.37-39.

[2] A se vedea C. Stătescu, C. Bîrsan, **op.cit.**, p.239.

A. Discontinuitatea posesiei. Potrivit art. 1848 C. civ., *„posesiunea este discontinuă când posesorul o exercită în mod neregulat, adică cu intermitențe anormale"*. Rezultă că posesorul nu trebuie să se afle în contact permanent cu bunul pentru ca posesia să fie continuă și deci utilă. Este suficient ca actele de stăpânire să se exercite cu regularitate normală, după natura bunului[1]. Așadar, intermitențele nu exclud continuitatea. De altfel, art.1850 C.civ. instituie o prezumție legală relativă de continuitate, în sensul că *„posesorul actual care probează că a posedat într-un moment dat mai înainte, este presupus că a posedat în tot timpul intermediar, fără însă ca aceasta să împiedice proba contrarie"*.

Discontinuitatea are caracter *temporar*, adică ea durează până când actele de stăpânire devin regulate și normale. De asemenea, este un viciu *absolut*, deoarece poate fi invocată de către orice persoană care are interes să paralizeze sau să anihileze efectele posesiei.

B. Violența. Potrivit art. 1847, posesia trebuie să fie netulburată sau pașnică. În art. 1851 C. civ. se prevede că: *„Posesiunea este tulburată când este fundată sau conservată prin acte de violență în contra sau din partea adversarului"*. Deci pentru a fi neviciată, utilă, posesia trebuie să fie începută și menținută sau conservată în mod pașnic, fără violență[2]. De asemenea, din textul legal de mai sus, ar rezulta că posesia poate fi tulburată, atât prin violență activă, cât și prin acte de violență pasivă, săvârșite de către posesor în apărare. Față de această situație, literatura de specialitate susține, în unanimitate, că violența pasivă din partea posesorului, când este tulburat în posesie de către un terț, nu constituie viciu al posesiei. O soluție contrară ar fi injustă și inechitabilă, deoarece nimeni nu poate fi obligat să suporte consecințele dăunătoare ale unor fapte și acte săvârșite de către o altă persoană[3].

---

[1] A se vedea C. Stătescu, C. Bîrsan, op.cit., p.240.

[2] A se vedea Curtea Supremă de Justiție, secț.civ., dec.nr. 892/1994, în *Dreptul* nr.12/1994, p.62.

[3] A se vedea Tr. Ionașcu, S. Brădeanu, op.cit., p.168.

Violența este un viciu *temporar*, fiindcă în momentul în care încetează posesia devine utilă, și *relativ*, ceea ce însemnă că poate fi invocată numai de către persoana împotriva căreia a fost exercitată.

C. Clandestinitatea. Art.1847 C.civ. prevede că posesia trebuie să fie, printre altele, publică, adică să fie exercitată în văzul tuturor. Reversul acestei calități este clandestinitatea. Art.1852 C.civ. precizează: *„posesiunea este clandestină când posesorul o exercită în ascuns de adversarul său încât acesta nu este în stare de a putea să o cunoască"*. De regulă, clandestinitatea viciază posesia bunurilor mobile.

Clandestinitatea este un viciu *relativ* și *temporar*.

D. Echivocul. După cum s-a putut observa, în art.1847 C.civ., unde sunt enumerate calitățile posesiei, nu este prevăzut și faptul că aceasta trebuie să fie neechivocă. Totuși, necesitatea existenței acestei calități a fost evidențiată și subliniată în practica instanței supreme[1]. De asemenea, s-a precizat că o posesie echivocă nu este o posesie utilă. Deci echivocul, deși neprevăzut expres și nedefinit de legea civilă, este un viciu al posesiei.

Posesia este echivocă în cazul în care nu se cunoaște dacă posesorul are sau nu are elementul intențional *animus domini* sau *animus sibi habendi*[2]. Echivocul există atunci când două sau mai multe persoane săvârșesc acte de stăpânire asupra unui bun, deoarece nici una nu pretinde o posesie proprie, distinctă. De asemenea, în cazul coproprietății, dacă unul dintre coproprietari săvârșește singur acte de stăpânire asupra bunului comun, nu se poate ști cu certitudine că le-a făcut cu voința de a se comporta ca proprietar exclusiv sau, pur și simplu, în calitatea sa de titular doar al unei cote-părți din dreptul de proprietate[3].

---

[1] A se vedea: Trib.Suprem., sec.civ., dec. nr.1903/1975, în *C.D.*, 1975, p.67-68; idem, dec. nr.786/1977, în *C.D.*, 1977, p.24-25; idem, dec. nr.769/1979, în *C.D.*, 1979, p.37-39.

[2] A se vedea C. Stătescu, C. Bîrsan, **op.cit.**, p.240.

[3] A se vedea Tr. Ionașcu, **Despre posesiune și uzucapiune în Franța și România. Particularitățile dreptului civil român în materie.**,

Echivocul este un viciu *relativ*, deoarece, de pildă, în cazul coproprietății, el poate fi invocat numai de către ceilalți copărtaşi, şi *temporar*, în sensul că posesia devine utilă în momentul în care există convingerea că posesorul întruneşte şi elementul animus[1].

§ 4. Efectele posesiei

8. Enumerare[2]. Deşi constituie o stare de fapt, posesia generează, potrivit legii civile, importante efecte juridice. Aceste efecte sunt următoarele:

a) posesia creează o prezumție de proprietate în favoarea posesorului;

b) posesorul de bună credință a unui bun frungifer dobândeşte în proprietate fructele bunului pe care îl posedă;

c) posesia imobiliară este apărată prin acțiunile posesorii;

d) uzucapiunea sau prescripție achizitivă.

În acest paragraf vom analiza, pe scurt, numai primele trei efecte ale posesiei. Uzucapiunea sau prescripția achizitivă va fi prezentată în capitolul destinat abordării modurilor generale de dobândire a dreptului de proprietate şi a celorlalte drepturi reale.

9. Posesia creează o prezumție de proprietate în favoarea posesorului. Posesia creează o aparență a dreptului, deoarece exercitarea unei puteri de fapt asupra unui bun corespunde, de cele mai multe ori, existenței dreptului de proprietate. Orice posesor al unui bun este în aparență proprietarul său. Prin urmare, până la proba contrară, posesorul este prezumat a fi proprietarul bunului pe care-l posedă. De altfel, în acest sens, art.1854 C.civ. prevede: *„posesorul este presupus că posedă pentru*

București, 1937, p.12 şi urm. Pentru practica judiciară, a se vedea: Trib.Suprem, sect.civ., dec. nr.1903/1975, în *R.R.D.* nr.5/1976, p.64; idem, dec. nr.769/1979, în *R.R.D.* nr.10/1979, p.65.

[1] A se vedea D. Gherasim, op.cit., p.52.

[2] A se vedea: Tr. Ionaşcu, S. Brădeanu, op.cit., p.170-172; C. Stătescu, C. Bîrsan, op.cit., p.244.

sine, sub nume de proprietar, dacă nu este probă că a început a poseda pentru altul". Beneficiind de această prezumție, posesorul bunului, în caz de litigiu, nu este ținut să aducă şi alte probe pentru a dovedi că este proprietarul acelui bun[1].

Prezumția de proprietate ce operează în favoarea posesorului poate fi absolută sau relativă. Astfel, atunci când posesia se exercită, cu bună-credință, asupra unui bun mobil, în favoarea posesorului operează o prezumție absolută „juris et de jure" de proprietate. Art.1909 C.civ., în sinteză, prevede că posesia de bună-credință asupra unui bun mobil valorează titlu de proprietate.

În cazul bunurilor imobile, prezumția de proprietate este *relativă* sau *juris tantum*, deoarece poate fi răsturnată prin probă contrară.

Prezumția de proprietate încetează să opereze în toate situațiile în care se face dovada că posesorul este de rea-credință.

10. Posesorul de bună-credință dobândeşte în proprietate fructele bunului pe care îl posedă. Prin fructe înțelegem produsele periodice ale unui bun, prin a căror obținere şi percepere nu se alterează sau consumă substanța bunului respectiv. Fructele pot fi: naturale, industriale şi civile. În conformitate cu art.483 C.civ., fructele, indiferent de categoria din care fac parte, se cuvin proprietarului bunului frugifer. Dreptul proprietarului de a culege fructele în proprietate constituie un element al atributului de folosință care intră în alcătuirea conținutului juridic al dreptului de proprietate.

De la regula că fructele se cuvin proprietarului există o singură excepție. Astfel, art.485 C.civ. prevede că posesorul de bună-credință dobândeşte în proprietate fructele produse de bunul pe care-l posedă. Potrivit art.486 C.civ., este posesor de bună credință acela care *„posedă ca proprietar în puterea unui titlu translativ de proprietate, ale cărei vicii nu-i sunt cunoscute"*. Deci componentele bunei-credințe sunt: existența titlului şi necu-

[1] A se vedea C. Stătescu, C. Bîrsan, op.cit., p.245.

noaşterea de către dobânditorul bunului frugifer a viciilor acestuia[1].

Rezultă că pentru ca posesorul să poată culege fructele în proprietate este necesară o singură condiţie şi anume să fie de *bună-credinţă*[2]. Titlul ce se invocă de către posesor nu este un element separat de buna-credinţă, ci intrinsec acesteia, de natură a o justifica. De aceea, titlul nu trebuie, aşa cum prevede textul art.486 C.civ., să fie neapărat *„translativ de proprietate"*. El poate fi şi un titlu *„declarativ de drepturi"*: ceea ce contează este ca posesorul să aibă convingerea fermă, lipsită de orice îndoială, că are un titlu ce-i dă dreptul la perceperea fructelor. De asemenea, titlul există chiar şi atunci când este putativ, nul absolut sau relativ. Face excepţie situaţia când nulitatea absolută este determinată de încălcarea ordinii publice.

Condiţia bunei-credinţe nu trebuie să fie dovedită. Din moment ce posesorul prezintă titlul, element intrinsec al acesteia, buna credinţă se prezumă, până la proba contrară. Această prezumţie este instituită prin dispoziţia art.1899 alin.2 din Codul civil, în sensul că: *„Buna-credinţă se presupune totdeauna şi sarcina probei cade asupra celui ce aleagă rea-credinţă"*.

În conformitate cu art.487 C.civ. posesorul *„încetează de a fi cu bună credinţă din momentul în care aceste vicii* (ale titlului-s.n.) *îi sunt cunoscute"*. Aşadar, pentru ca posesorul să poată dobândi fructele în proprietate este necesar ca la data perceperii lor să fi fost de bună-credinţă. El nu se mai bucură de acest beneficiu cu privire la fructele percepute după momentul în care a cunoscut viciile titlului. Prin urmare, posesorul va fi obligat să restituie proprietarului, împreună cu bunul, toate fructele percepute, din momentul în care a devenit de rea-credinţă, sau valoarea lor, precum şi fructele nepercepute.

---

[1] A se vedea D. Gherasim, op.cit., p.128.

[2] A se vedea: Trib.jud. Maramureş, dec.civ. nr.812/1988, în *R.R.D.* nr.11/1988, p.74; Trib.jud. Ilunedoara, dec.civ. nr.152/1988, în *R.R.D.* nr.11/1988, p.78.

Posesorul de rea-credință nu se bucură de acest beneficiu. Dimpotrivă, el este obligat să restituie proprietarului, odată cu bunul, toate fructele percepute sau nepercepute, consumate sau neconsumate. Dar, în virtutea principiului îmbogățirii fără justă cauză, proprietarul este obligat, la rândul său, potrivit art.484 C.civ., să restituie posesorului de rea-credință toate cheltuielile necesare pe care el le-a făcut, eventual, cu bunul respectiv şi producerea sau obținerea fructelor. Ba mai mult, până la plata acestor cheltuieli, posesorul de rea-credință are drept de retenție asupra fructelor, în limita valorii creanței sale.

Prevederea art.485 C.civ. este inaplicabilă atunci când cineva posedă cu bună-credință un bun frugifer care este obiect al dreptului de proprietate publică[1]. Posesia de bună-credință nu poate paraliza acțiunea în revendicare a dreptului de proprietate publică, care este absolut imprescriptibilă. Prin urmare, posesorul de bună-credință va fi obligat să restituie, împreună cu bunul, toate fructele produse de către acesta, percepute sau nepercepute. În măsura în care le-a consumat este îndatorat să achite valoarea lor în bani.

11. **Apărarea posesiei prin acțiuni posesorii.** Acțiunile posesorii sunt acele acțiuni în justiție prin care posesorul urmăreşte să-şi apere posesia împotriva oricăror tulburări sau să redobândească posesia atunci când a pierdut-o[2]. Aşadar, ele au ca scop restabilirea situației de fapt existente anterior tulburării sau deposedării.

Acțiunile posesorii se deosebesc de acțiunile petitorii deoarece prin ele se apără o stare de fapt, posesia, fără a se pune în discuție căreia dintre părțile din proces îi aparține dreptul de proprietate sau alt drept real asupra celui bun. De aceea, sub aspectul posibilităților de dovadă, acțiunile posesorii prezintă

---

[1] A se vedea Trib.Suprem., col.civ., dec. nr.998/1965, în *C.D.*, 1965, p.91-92.

[2] A se vedea: Tr. Ionaşcu, S. Brădeanu, **op.cit.**, p.170; C. Stătescu, C. Bîrsan, **op.cit.**, p.250; E. Safta-Romano, **op.cit.**, p.186.

avantaje indiscutabile față de acțiunile petitorii. Astfel, posesia, fiind o stare de fapt, este foarte ușor de dovedit prin orice mijloc de probă. Dimpotrivă, în cazul acțiunilor petitorii, trebuie să fie dovedită o stare de drept, probă care, așa cum vom vedea, este foarte dificilă iar, uneori, aproape imposibilă.

După cum s-a arătat, acțiunea posesorie își are justificarea, în primul rând, în faptul că, de cele mai multe ori, posesia corespunde unei stări de drept[1]. Apărând posesia ca stare de fapt, în ultimă instanță, se apără însuși dreptul de proprietate sau alt drept real asupra bunului. De asemenea, apărarea posesiei împotriva oricărei tulburări, chiar din partea adevăratului proprietar, se justifică și prin aceea că într-o ordine juridică ca a noastră nici unei persoane nu-i este permis, indiferent de motive, să-și facă dreptate singură[2]. Pentru aceasta ea trebuie să solicite concursul organelor de stat competente.

Acțiunile posesorii sunt acțiuni *reale* deoarece pot fi introduse împotriva oricărei persoane care, prin faptele sale, tulbură exercitarea pașnică a posesiei sau l-a deposedat pe posesor de bunul său[3]. De asemenea, acțiunile posesorii sunt acțiuni *imobiliare*. Prin urmare, ele pot fi exercitate numai pentru apărarea posesiei asupra imobilelor. În materia mobiliară, potrivit art.1909 C.civ., posesia de bună-credință echivalând cu titlul de proprietate, posesorul este întotdeauna și proprietarul bunului mobil. Se spune că posesoriul se confundă cu petitoriul. Astfel că pentru apărarea dreptului de proprietate vor putea fi utilizate numai acțiunile petitorii, îndeosebi acțiunea în revendicare.

Acțiunile posesorii sunt reglementate în art.674-676 din Codul de procedură civilă. Aceste texte reglementează două acțiuni posesorii: *acțiunea posesorie generală*, denumită în

---

[1] A se vedea C. Stătescu, C. Bîrsan, **op.cit.**, p.250-251.

[2] **Ibidem.**

[3] Acțiunea posesorie poate fi introdusă și împotriva proprietarului. A se vedea Trib.Suprem, secț.civ., dec. nr.239/1985, în *R.R.D.* nr.12/1985, p.65.

complângere, şi *acţiunea posesorie specială* sau în reintegrare (reintegranda)[1].

A. Acţiunea posesorie generală sau în complângere. Acţiunea posesorie generală poate fi denumită de drept comun, deoarece este folosită pentru a face să înceteze orice tulburare a posesiei, cu excepţia cazului când posesorul este deposedat prin violenţă.

Tulburările în posesie pot fi de fapt sau de drept. Tulburarea *de fapt* constă în orice act material prin care se încalcă posesia bunului, cum ar fi actele de trecere pe terenul vecinului, fără a avea în acest sens un drept de servitute. Tulburarea *de drept* constă într-un act judiciar sau extrajudiciar prin care o persoană are o pretenţie contrară posesiei unei alte persoane, cum ar fi somaţia pe care o terţă persoană o trimite unui chiriaş căruia îi pune în vedere să-i plătească lui chiria, deoarece el este proprietarul bunului închiriat şi nu închirietorul.

Art.674 C.pr.civ. prevede că pentru exercitarea acţiunii posesorii generale trebuie să fie întrunite trei condiţii:

a) să nu fi trecut un an de la tulburare sau deposedare;

b) reclamantul să probeze că a posedat bunul cel puţin un an, înainte de data tulburării sau deposedării;

c) posesia reclamantului să fie utilă, adică neviciată[2].

B. Acţiunea posesorie specială sau în reintegrare. Acţiunea posesorie specială poate fi utilizată pentru apărarea posesiei numai atunci când tulburarea sau deposedarea are loc prin violenţă.

Prin violenţă se înţelege orice faptă contrară ordinei de drept ce implică rezistenţă din partea adversarului şi care tinde la deposedarea posesorului[3]. În general, faptele care justifică introducerea acţiunii în reintegrare, întâlnite în practica judiciară,

---

[1] A se vedea Curtea Supremă de Justiţie, secţ.civ., dec.nr.1912/1992, în *Dreptul* nr.8/1993, p.86.

[2] A se vedea Curtea de Apel Constanţa, dec.civ. nr.609/1994, cu notă de E. Mihalcea, în *Dreptul* nr.8/1995, p.94-96.

[3] **Ibidem**, p.252.

pot fi împărțite în trei categorii[1]: acte de ocupare a unui imobil fără permisiunea posesorului; acte de obstrucție, prin care o persoană îl împiedică pe posesor să stăpânească imobilul (așezarea unei bariere sau ridicarea unui zid ori a unui gard în calea posesorului); acte de distrugere, cum ar fi: dărâmarea unui zid despărțitor, distrugerea recoltei aflată pe terenul posesorului etc.

Având în vedere scopul și caracterul său extraordinar, de urgență, pentru exercitarea acțiunii posesorii speciale, art.674 alin.2 C.pr.civ. prevede necesitatea existenței unei singure condiții: să nu fi trecut un an de la tulburare sau deposedare.

Cine poate exercita acțiunile posesorii? În primul rând, acțiunile posesorii se exercită de către posesorul unui bun imobil. Ele pot fi introduse, de regulă, și de către detentorii precari. Astfel, art.676 C.pr.civ. prevede: *„Cererile posesorii pot fi făcute și de cel care deține lucrul în interesul său propriu, în temeiul unui contract încheiat cu posesorul, afară numai dacă tulburătorul este cel pentru care el deține"*[2].

Am arătat deja că acțiunile posesorii prezintă avantaje, sub aspect probatoriu, față de acțiunile petitorii. Iată de ce în practică, acțiunile posesorii sunt utilizate și de către proprietar, precum și de către titularii celorlalte drepturi reale, în locul acțiunii în revendicare. Aceasta cu atât mai mult în situația când acțiunea posesorie a fost respinsă, proprietarul sau titularul unui alt drept real poate introduce o acțiune petitorie, de regulă, în revendicare. Și este așa deoarece acțiunea posesorie având o cauză total deosebită, în raport de acțiunea petitorie, posesoriul nu are autoritate de lucru judecat asupra petitoriului[3].

În ceea ce privește exercițiul acțiunilor posesorii între coproprietari, practica judiciară a statuat că este admisibilă

---

[1] A se vedea D. Gherasim, op.cit, p.163.

[2] A se vedea Curtea Supremă de Justiție, secț.civ., dec. nr.1592/1991, în *Dreptul* nr.6/1992, p.83.

[3] A se vedea N. I. Rădulescu, ACȚIUNILE POSESORII ÎN DREPTUL ROMÂNIEI ÎNTREGITE, București, 1928, p.204-205.

acțiunea posesorie introdusă de un moștenitor care stăpânește în mod exclusiv o parte din bunurile succesorale și este tulburat în posesia sa de către alt comoștenitor[1]. În schimb, atunci când un comoștenitor exercită posesia, atât pentru sine, cât și pentru ceilalți comoștenitori, comportându-se ca un coposesor, el nu poate exercita acțiunile posesorii împotriva altui comoștenitor[2].

[1] A se vedea: Trib.Suprem, col.civ., dec. nr.524/1954, în *C.D.*, 1954, p.316; **idem**, dec. nr.1591/1957, în *C.D.*, 1957, p.314.

[2] A se vedea Trib.Suprem, secț.civ., dec. nr.327/1977, în REPERTORIU DE PRACTICĂ JUDICIARĂ ÎN MATERIE CIVILĂ... 1969-1974, de I.G. Mihuță, p.106.

Capitolul IX

MODURILE GENERALE DE DOBÂNDIRE A DREPTULUI DE PROPRIETATE ŞI A CELORLALTE DREPTURI REALE

§ 1. Noţiune, enumerare şi clasificare

1. Noţiune. Sintagma *„moduri de dobândire a dreptului de proprietate"* desemnează totalitatea mijloacelor reglementate de lege - acte juridice şi fapte juridice - prin care se poate dobândi dreptul de proprietate indiferent de forma sub care se prezintă. De asemenea, unele dintre aceste mijloace juridice sunt, în acelaşi timp, şi moduri de dobândire a celorlalte drepturi reale, derivate din dreptul de proprietate, adică a dezmembrămintelor proprietăţii cum sunt: uzufructul, uzul, abitaţia, servitutea şi superficie.

2. Reglementare. Enumerare legală. Art.644-645 din Codul civil prevăd că dreptul de proprietate se poate dobândi prin următoarele moduri generale: succesiune, legate, convenţie sau contract, tradiţiune, accesiune sau încorporaţiune, prescripţie achizitivă sau uzucapiune, lege şi ocupaţiune.

Aşa cum pe drept cuvânt s-a arătat, această enumerare este criticabilă[1]. În primul rând, este incompletă deoarece unele din modurile generale de dobândire a dreptului de proprietate au fost omise, cum sunt, de pildă, posesia de bună credinţă a bunurilor mobile, dobândirea în proprietate a fructelor de către

---

[1] A se vedea: Gh. Fekete, I. Zinveliu, DREPT CIVIL. DREPTURI REALE, Edit. Didactică şi Pedagogică, Bucureşti, 1969, p.177; C. Stătescu, C. Bîrsan, op.cit., 1988, p.265; L. Pop, DREPT CIVIL. TEORIA GENERALĂ A DREPTURILOR REALE, Universitatea din Cluj-Napoca, 1987, p.252-253.

posesorul de bună credință al bunului frugifer şi hotărârile judecătoreşti constitutive de drepturi. De asemenea, termenul de succesiune, fără nici o altă precizare,desemnează, atât devoluțiunea succesorală legală, cât şi devoluțiunea succesorală testamentară. Or, legiuitorul ar fi fost necesar să precizeze că este vorba de succesiunea legală. Aceasta pentru motivul că succesiunea testamentară este prevăzută ca mod distinct de dobândire a proprietății, sub denumirea de legate. Legatele nu sunt altceva decât dispoziții testamentare prin care o persoană fizică dispune de bunurile sale pentru cauză de moarte. Totodată, legea în opinia noastră, prin sine însăşi, nu constituie un mod separat, de sine stătător, de dobândire a dreptului de proprietate. Chiar atunci când legea instituie o prezumție de proprietate, temeiul acelei prezumții îl constituie, în realitate, tot un fapt sau act juridic. Aşa de pildă, deşi uneori se afirmă că dobândirea mobilelor prin posesie de bună credință, în condițiile art.1909 alin.1 C.civ., are loc ex lege, în ce ne priveşte, apreciem că dreptul de proprietate se dobândeşte, şi de această dată, în temeiul unui fapt juridic, care este tocmai posesia de bună-credință. Aceeaşi soluție este valabilă şi în cazul dobândirii fructelor de către posesorul de bună-credință al bunului frugifer, în situația prevăzută de art.485 C.civ.

În urma acestor considerente, apreciem că modurile generale de dobândire a dreptului de proprietate sunt următoarele: contractul sau convenția translativă sau constitutivă de drepturi reale; succesiunea legală; succesiunea testamentară; uzucapiunea sau prescripția achizitivă; accesiunea; posesia de bună credință a bunurilor mobile; dobândirea fructelor de către posesorul de bună credință a bunului frugifer; tradițiunea şi ocupațiunea.

3. Clasificare. Modurile generale de dobândire a dreptului de proprietate se clasifică în funcție de mai multe criterii[1];

---

[1] A se vedea: C. Stătescu, C. Bîrsan, op.cit., 1980, p.280; L. Pop, op.cit., p.253-255.

A. După întinderea dobândirii există moduri de dobândire universală sau cu titlu universal şi moduri de dobândire cu titlu particular.

a) modurile de dobândire universală sau cu titlu universal sunt acelea prin care se dobândeşte o întreagă universalitate sau o fracţiune dintr-o universalitate. Aşa de pildă, este cazul unei succesiuni legale sau testamentare la care are chemare un singur moştenitor sau vin doi sau mai mulţi moştenitori acceptanţi, cu vocaţie universală.

b) modurile de dobândire cu titlu particular sunt acele acte şi fapte juridice prin care se dobândeşte dreptul de proprietate asupra unui bun sau unor bunuri determinate, privite în individualitatea lor. Ele sunt cele mai numeroase: contractul, uzucapiunea, legatul cu titlu particular, accesiunea, hotărârea judecătorească, posesia de bună credinţă a unui bun mobil etc.

B. După caracterul dobândirii se clasifică în moduri de dobândire cu titlu oneros şi cu titlu gratuit a dreptului de proprietate.

a) Modurile de dobândire cu titlu oneros sunt acelea prin care o persoană dobândeşte dreptul de proprietate numai dacă se obligă să plătească înstrăinătorului un echivalent, care de cele mai multe ori constă într-o sumă de bani, cum sunt: contractele cu titlu oneros (vânzarea-cumpărarea, schimbul, renta viageră, contractul de întreţinere etc.) şi accesiunea.

b) Modurile de dobândire cu titlu gratuit constau în acele fapte şi acte juridice în temeiul cărora dobânditorul se îmbogăţeşte, nefiind obligat la plata unui echivalent. Fac parte din această categorie: contractele translative de proprietate cu titlu gratuit (donaţia), uzucapiunea, succesiunea legală, succesiunea testamentară etc.

C. După momentul în care se produce efectul dobândirii dreptului de proprietate, distingem: modul de dobândire între vii şi moduri de dobândire pentru cauză de moarte.

a) Moduri de dobândire între vii sau *inter vivos* constau în acele mijloace juridice care sunt destinate să-şi producă efectul

translativ în timpul vieții părților, cum sunt contractele translative de proprietate.

b) Moduri de dobândire pentru cauză de moarte sunt acele mijloace juridice care au ca efect transmisiunea dreptului de proprietate numai în momentul morții proprietarului actual, cum sunt: succesiunea legală și succesiunea testamentară sau legatele.

D. După situația juridică a bunului în momentul dobândirii, deosebim moduri originare și moduri derivate de dobândire a proprietății.

a) Modurile originare de dobândire constau în acele mijloace juridice în temeiul cărora dobânditorul unui bun este primul său proprietar, fără să opereze o transmisiune a dreptului de proprietate de la o persoană la alta, cum sunt: uzucapiunea și accesiunea.

b) Moduri derivate de dobândire sunt considerate acele mijloace juridice care au ca efect transmisiunea dreptului de proprietate de la o persoană la alta, așa cum el există în patrimoniul înstrăinătorului, cum sunt: contractele, succesiunea legală și succesiunea testamentară.

4. Plan de studiu. Neîndoios că cel mai important mod de dobândire a dreptului de proprietate este convenția sau contractul. Având însă în vedere că, în cadrul studiului dreptului civil, contractul urmează să fie analizat pe larg, atât la teoria generală a obligațiilor cât și la materia contractelor speciale, în lucrarea de față, ne vom limita doar la o caracterizare cu totul generală. De asemenea, într-un paragraf distinct, vom face referiri sumare la unele dintre modurile de dobândire a dreptului de proprietate care au o aplicație restrânsă, cum sunt: tradițiunea, ocupațiunea și chiar hotărârile judecătorești constitutive de drepturi. De altfel, hotărârile judecătorești vor fi analizate pe larg la disciplina de drept procesual civil.

În schimb, vom desfășura un discurs suficient de amplu cu privire la prescripția achizitivă sau uzucapiune și la accesiune sau încorporațiune, moduri generale de dobândire a dreptului de proprietate care ridică numeroase probleme teoretice și practice.

Ele constituie obiect de analiză, în exclusivitate, în cadrul instituției drepturilor reale principale.

Mai subliniem și faptul că nu ne vom ocupa de succesiunea legală și succesiunea testamentară, de dobândirea fructelor de către posesorul de bună-credință și de dobândirea bunurilor mobile prin posesia de bună-credință. Succesiunile alcătuiesc o materia distinctă care va fi obiect de analiză în anul următor de studii. Dobândirea fructelor de către posesorul de bună credință a unui bun frugifer am abordat-o în capitolul consacrat posesiei și efectelor sale. De asemenea, dobândirea bunurilor mobile prin posesie de bună-credință, din rațiuni de organizare a materiei, urmează a fi pusă în discuție în capitolul destinat apărării prin revendicare a dreptului de proprietate și a celorlalte drepturi reale.

§ 2. Convenția sau contractul-mod de dobândire a dreptului de proprietate și a celorlalte drepturi reale

5. Noțiune. Contractul este acordul de voință realizat între două sau mai multe persoane cu intenția de a produce efecte juridice. În contextul acestei teme, prezintă importanță numai acele contracte prin care se transmite un drept de proprietate sau se constituie un anumit drept real. Dintre contractele numite, care fac parte din această categorie, amintim: vânzarea-cumpărarea, schimbul, donația și renta viageră.

6. Principiul potrivit căruia transmiterea dreptului de proprietate ori constituirea dreptului real are loc în momentul încheierii contractului. În conformitate cu art.971 C.civ.: *„În contractele ce au ca obiect translația proprietății sau a unui alt drept real, proprietatea sau dreptul se transmite prin efectul consimțământului părților ai și lucrul rămâne în rizico-pericolul dobânditorului, chiar când nu i s-a făcut tradițiunea bunului"*. Astfel se consacră principiul consensualismului, ceea ce înseamnă că, în lipsa unei dispoziții exprese a legii care să prevadă necesitatea respectării sau îndeplinirii unor cerințe de formă, contractul se

consideră valabil încheiat prin simplul acord de voință al părților sau *solo consensu*. În aplicarea acestui principiu, în materia contractului de vânzare-cumparare, art.1295 alin.1 C.civ. prevede: *„Vinderea este perfectă între părți și proprietatea este de drept strămutată la cumpărător, în privința vânzătorului, îndată ce părțile s-au învoit asupra lucrului și asupra prețului, deși lucrul încă nu se va fi predat și prețul nu se va fi numărat"*.

Cu toate acestea, pentru valabilitatea unor contracte translative de proprietate, simplul acord de voință nu este suficient. Astfel, pentru valabilitatea contractului de donație, Codul civil prevede obligația respectării unei solemnități. Solemnitatea constă în forma înscrisului autentic sau, după caz, în remiterea materială a bunului donat. Tot astfel, terenurile pot fi înstrăinate prin acte între vii încheiate în formă autentică[1].

Deci în aceste situații, contractul se consideră încheiat numai atunci când acordul de voință îmbracă forma solemnă a înscrisului autentic sau, în cazul darurilor manuale, atunci când are loc remiterea materială a bunului de la donator la donatar.

7. Excepții. De la principiul potrivit căruia transferul sau constituirea dreptului real operează în momentul încheierii valabile a contractului există următoarele excepții[2]:

a) când prin contract s-a stabilit de către părți că transferul sau constituirea dreptului real va avea loc în momentul împlinirii unui termen sau a realizării unei condiții suspensive;

b) atunci când contractul are ca obiect bunuri viitoare, transferul dreptului real este amânat până la data realizării și predării lor;

c) în cazul în care contractul are ca obiect bunuri generice, transferul dreptului de proprietate are loc numai în momentul individualizării lor prin măsurare, cântărire sau numărare, operație ce se realizează, de regulă, odată cu predarea;

---

[1] A se vedea art.46 alin.1 din Legea nr.18/1991.

[2] A se vedea C. Stătescu, C. Bîrsan, op.cit., (1980), p.303.

d) în sistemul de publicitate imobiliară prin cărți funciare, drepturile reale asupra imobilelor se transmit ori se constituie numai pe data întabulării lor, adică a înscrierii în cartea funciară.

§ 3. Accesiunea sau încorporațiunea

8. Noțiunea și felurile accesiunii. Art.488 C.civ. prevede: „**Tot ce se unește și se încorporează cu lucrul se cuvine proprietarului lucrului..**". Cu alte cuvinte, accesiunea este încorporarea sau unirea unui lucru cu alt lucru, fiecare având proprietari diferiți[1]. Proprietarul bunului mai important, considerat principal, devine și proprietar al bunului mai puțin important sau accesoriu. Fostul proprietar al bunului accesoriu, de regulă, are dreptul să primească o despăgubire, în virtutea principiului îmbogățirii fără just temei.

Accesiunea este reglementată în art.483-516 C. civ. Din analiza acestor reglementări rezultă că accesiunea poate opera numnai atunci când două bunuri, având proprietari diferiți, s-au unit în așa fel încât despărțirea lor nu este posibilă decât cu deteriorarea ambelor bunuri sau distrugerea totală ori parțială a unuia dintre ele. Nu se pot dobândi prin accesiune acele bunuri care fac parte din domeniul public național sau local.

Accesiunea este de două feluri: imobiliară și mobiliară. Accesiunea imobiliară, la rândul ei, poate fi: naturală și artificială.

9. Accesiunea imobiliară naturală. Accesiunea imobiliară naturală constă în unirea sau incorporarea a două bunuri având proprietari diferiți, fără intervenția omului. Codul civil reglementează câteva cazuri de accesiune naturală, și anume: aluviunea, avulsiunea, insulele și prundișurile, accesiunea animalelor sălbatice și accesiunea albiei părăsite.

A. Aluviunea. Prin aluviune se înțeleg cresterile de teren care se fac pe nesimțite ca urmare a depunerilor succesive de pământ la malurile apelor curgătoare. Ele aparțin proprietarului

[1] **Ibidem**, p.283.

terenului riveran la care s-au făcut acele depuneri de pământ (art.495-497 C.civ.).

B. Avulsiunea (art.498 C.civ.). Prin avulsiune se înțelege ruperea bruscă a unei bucăți de pământ, datorită acțiunii apelor curgătoare, şi alipirea ei la un teren riveran care este proprietatea altei persoane. Potrivit legii, acea bucată de pământ devine proprietatea proprietarului fondului la care s-a produs alipirea. Totuşi, fostul proprietar poate să o revendice în termen de un an.

C. Insulele şi prundişurile (art.500 C.civ.). Textul art.500 C.civ. prevede că insulele şi prundişurile care se formează în râurile nenavigabile şi neplutitoare sunt ale proprietarului țărmului pe care ele s-au format. Pentru aceasta trebuie să fie determinată linia mediană a cursului apei. În ipoteza în care s-a format în întregime de o parte a liniei mediane, va reveni în totalitate proprietarului fondului riveran din acea parte. Atunci când insula formată trece peste linia mediană a râului, art.500 C.civ., parte finală, prevede că *„fiecare proprietar are dreptul de proprietate asupra părții de insulă ce se întinde spre el, pornind de la jumătatea râului"*.

Potrivit art.499 C.civ. insulele şi prundişurile care se formează în albia fluviilor şi râurilor navigabile sau plutitoare sunt proprietatea statului.

D. Accesiunea albiei unui râu care şi-a schimbat cursul în mod natural. Potrivit art.502: *„Dacă un fluviu sau un râu îşi face un nou curs părăsind vechea sa albie, această albie, se împarte între proprietarii mărginaşi"*. Proprietarii riverani cărora le revine vechea albie a râului nu sunt obligați să plătească nici o despăgubire proprietarului pe terenul căruia râul şi-a făcut o nouă albie, deoarece acest fenomen a avut loc în mod natural[1].

E. Accesiunea animalelor sălbatice. Art.503 C.civ., prevede că *„Orice animale sau zburătoare sălbatice trec în cuprinsul nostru se fac ale noastre, pe cât timp rămân la noi, afară numai dacă asemenea trecere s-a ocazionat prin fraudă sau artificii"*. Dobândirea

[1] A se vedea C. Hamangiu, N. Georgean, **op.cit.**, p.100-101.

animalelor prin trecerea lor pe pământul unui proprietar are loc în virtutea dreptului de accesiune, animalele devenind accesoriile fondului pe care se află[1]. Imediat ce animalele sălbatice părăsesc terenul respectiv, ele încetează a mai aparține proprietarului acelui teren.

Menționăm că fondul cinegetic, în prezent, este proprietatea statului. Dobândirea unor exemplare de animale sălbatice de către orice persoană poate avea loc numai în condițiile prevăzute de Legea nr.26/1976 privind economia vânatului și vânătoarea.

10.Accesiunea imobiliară artificială. Accesiunea imobiliară artificială se realizează prin intervenția și activitatea omului. Potrivit art.492 C.civ., *„orice construcție, plantație sau lucru făcut în pământ sau asupra pământului sunt prezumate a fi făcute de către proprietarul acelui pământ cu cheltuiala sa și că sunt ale lui, până ce se dovedește din contra"*. Art.493-494 C.civ. reglementează două cazuri de accesiune imobiliară artificială.

A. Accesiunea construcțiilor, plantațiilor sau altor lucrări făcute de un proprietar pe terenul său cu materialele aflate în proprietatea altei persoane. Art.493 C.civ. prevede că proprietarul terenului devine și proprietar al construcției, plantației sau altei lucrări, prin accesiune. El este însă îndatorat, în virtutea principiului îmbogățirii fără just temei, să plătească valoarea materialelor celui căruia i-au aparținut. De asemenea, poate fi obligat și la plata de daune interese în condițiile răspunderii civile delictuale.

B. Accesiunea construcțiilor, plantațiilor sau altor lucrări făcute de o persoană cu materialele sale pe un teren, aflat în proprietatea altuia (art.494 C.civ.). De regulă, proprietarul terenului devine, prin accesiune, și proprietar al construcțiilor, plantațiilor și lucrărilor realizate, având însă obligația să-l despăgubească pe constructor tot pe temeiul principiului îmbogățirii fără justă cauză. Tratamentul juridic al constructorului

[1] **Ibidem**, p.101-103.

este însă diferit, după cum el a fost de rea-credință sau, dimpotrivă, de bună-credință.

a) *Tratamentul juridic al constructorului de rea-credință.* Prin constructor de rea-credință se înțelege acea persoană care ridică o construcție sau face o plantație sau altă lucrare pe un teren, cunoscând că terenul în cauză nu-i aparține, ci este proprietatea altuia. Într-o astfel de ipoteză, potrivit art.494 alin.1-2 și alin.3, prima parte, proprietarul terenului are dreptul de a opta pentru una din următoarele două posibilități:

- să invoce accesiunea devenind proprietar al construcției, plantației ori lucrării respective, cu obligația de a plăti constructorului de rea-credință valoarea materialelor și prețul muncii;

- să-l oblige pe constructorul de rea-credință să procedeze la desființarea sau ridicarea construcției, plantației sau lucrării respective, pe propria lui cheltuială[1], și de a pretinde daune-interese, dacă a suferit un prejudiciu, în condițiile răspunderii civile delictuale.

Prima soluție nu ridică probleme deosebite. În schimb, practica judiciară a fost chemată să se pronunțe cu privire la aplicarea prevederii art.494 C.civ., în ipoteza în care proprietarul terenului optează pentru cea de a doua soluție, solicitând obligarea constructorului la demolarea sau desființarea construcției, plantației sau lucrării respective. În acest sens, fosta instanță supremă, printr-o decizie de îndrumare care în mare parte rămâne actuală, a statuat[2]:

---

[1] A se veda Trib.jud. Suceava, dec.civ. nr.769/1991, în *Dreptul* nr.10-11/1991, p.103.

[2] A se vedea Decizia de îndrumare a Plenului Tribunalului Suprem nr.13 din 6 august 1959, publicată în CULEGERE DE DECIZII DE ÎNDRUMARE ALE PLENULUI TRIBUNALULUI SUPREM ÎN MATERIE CIVILĂ PE ANII 1952-1955, Edit. Științifică, București, 1966, p.91-94.

- în acțiunile întemeiate pe dispozițiile art.494 C.civ., instanțele de judecată trebuie să cerceteze condițiile concrete în care s-au făcut lucrările respective, fără a putea deduce reaua-credință numai din faptul că cel care a construit, plantat sau executat lucrări nu are vreun titlu asupra terenului. În acest sens, instanțele sunt obligate să observe dacă acțiunea proprietarului terenului nu constituie un abuz de drept, prin pasivitatea sau acceptarea efectuării lucrărilor, introducând acțiunea numai după terminarea acestora sau spre sfârșitul lor. De asemenea, vor trebui să constate dacă, în raport de aceste împrejurări și altele asemănătoare, acțiunea reclamantului nu prezintă un caracter șicanator sau dacă nu este expresia intenției de a obține, prin acțiunea introdusă, foloase ilicite;

- instanțele vor căuta, pe cât posibil, să înlocuiască soluția neeconomică a dărâmării sau desființării de construcții, plantații sau alte lucrări, printr-o despăgubire în bani, ori de câte ori această rezolvare este mai echitabilă și de natură a pune în concordanță interesele individuale ale părților în proces cu cele economice generale;

- în cazul în care pentru dărâmarea sau desființarea unei construcții sau amenajări este necesară autorizația unui organ de stat competent, instanța nu poate hotărî astfel de măsuri, fără existența acelei autorizații. Art.9 din Legea nr.50/1991 dispune: *„Desființarea construcțiilor și amenajărilor prevăzute la art.3 se face pe baza autorizației de desființare obținută în prealabil, eliberată de primării sau prefecturi, după caz"*. Așa fiind, în cazul în care se refuză eliberarea autorizației de desființare a construcției sau lucrării respective, instanțele vor dispune păstrarea lucrărilor de către proprietarul terenului, cu obligația de a-l despăgubi pe constructor.

Desigur că, având în vedere independența judecătorilor, în actualele condiții, aceste foste îndrumări au doar valoare de orientări facultative pentru instanțele de judecată[1].

---

[1] Pentru respectarea acestor îndrumări în practica judiciară din regimul trecut, a se vedea: Trib.Suprem, secț.civ., dec. nr.6/1977, în *C.D.*,

b) Tratamentul juridic al constructorului de bună-credință. Prin constructor de bună-credință se înțelege acea persoană care ridică o construcție, face o plantație sau altă lucrare pe un teren, având convingerea fermă dar eronată că acel teren se află în proprietatea sa. De regulă, buna-credință rezultă din existența unui titlu asupra terenului, titlu ale cărei vicii nu sunt cunoscute de către dobânditor. În practică se admite însă că buna-credință poate fi dedusă și din alte împrejurări cum ar fi: persoana a construit în baza unei promisiuni de donație a terenului făcută de proprietar, având convingerea că în curând va dobândi dreptul de proprietate asupra acelui teren; persoana a construit pe terenul ce-l posedă în baza unui antecontract de vânzare-cumpărare[1]. De asemenea, așa cum am arătat mai sus, reaua-credință a constructorului este anihilată atunci când a fost încurajat în edificarea construcției, facerea plantației sau lucrării respective prin atitudinea de toleranță și pasivitate a proprietarului.

Buna-credință a constructorului, potrivit opiniei majoritare, trebuie să existe în momentul când s-au făcut lucrările, chiar dacă după terminarea lor a devenit de rea-credință[2].

Având în vedere buna-credință a constructorului, art.494 C.civ., alin.3, parte finală, prevede că proprietarul terenului devine, prin accesiune, în mod obligatoriu, și proprietar al construcției, plantației sau lucrării, fără a putea cere demolarea ori desființarea ei. Invocând accesiunea, proprietarul terenului este îndatorat, în temeiul principiului îmbogățirii fără justă cauză să-l despăgubească pe constructor. În ce privește întinderea obligației de despăgubire, proprietarul terenului are dreptul să opteze între două soluții posibile:

1979, p.56; **idem**, în complet de 7 judecători, dec. nr.124/1979, în *C.D.*, 1979, p.251; Trib.jud. Maramureș, dec.civ. nr.708/1976, cu **notă critică** de C. Caraș, în *R.R.D.* nr.6/1977, p.42.

[1] A se vedea Trib.jud. Sibiu, dec.civ. nr.102/1987, cu **notă explicativă** de V. Stoica, în *R.R.D.* nr.9/1988, p.46-55.

[2] A se vedea C. Hamangiu, N. Georgean, **op.cit.**, p.79.

- să-l indemnizeze pe constructor cu o sumă de bani egală cu valoarea materialelor şi preţul muncii;

- să-i plătească o sumă de bani reprezentând sporul de valoare a terenului înregistrat ca urmare a ridicării construcţiei, efectuării plantaţiei sau facerii altei lucrări.

Dispoziţia art.494 alin.3, parte finală, C.civ. trebuie interpretată în sensul că legiuitorul, oferind proprietarului terenului dreptul de a invoca accesiunea şi de a deveni proprietar al acelor lucrări, a intenţionat să-i dea posibilitatea să opteze pentru plata despăgubirii celei mai mici[1].

Una din problemele controversate în doctrina juridică este aceea a stabilirii momentului în care se naşte dreptul de accesiune imobiliară artificială reglementat în art.494 C.civ. Potrivit unui punct de vedere, dreptul de proprietate al celui care invocă accesiunea asupra construcţiei ia naştere odată cu încorporarea acesteia în teren, fără a fi necesară manifestarea lui de voinţă; titlul său de proprietate derivă direct din lege[2]. Marea majoritate

---

[1] A se vedea: C. Uscătescu, **Regimul juridic al construcţiilor edificate pe terenul proprietatea altei persoane**, I, în *R.R.D.* nr.5/1985, p.30; D. Chirică, **Natura juridică şi valorificarea drepturilor constructorului pe terenul unui terţ**, în *R.R.D.*, nr.1/1987, p.6-7.

[2] A se vedea: C. Stătescu, **În legătură cu practica judiciară privind partajul unei construcţii clădită fără autorizaţie**, în *R.R.D.* nr.12/1982, p.23; C. Bîrsan, **Regimul juridic al construcţiilor edificate pe terenul proprietatea altei persoane**, în *R.R.D.* nr.5/1985, p.36; D. Gherasim, BUNA-CREDINŢĂ ÎN RAPORTURILE JURIDICE CIVILE, Edit. Academiei, Bucureşti, 1981, p.175; idem, TEORIA GENERALĂ A POSESIEI ÎN DREPTUL CIVIL ROMÂN, Edit. Academiei, Bucureşti, 1986, p.78; V. Stoica, **Admisibilitatea acţiunii în constatare cu privire la drepturile constructorului asupra clădirii edificate pe terenul altei persoane**, în *R.R.D.* nr.12/1985, p.35; Al. Bacaci, RAPORTURILE JURIDICE PATRIMONIALE ÎN DREPTUL FAMILIEI, Edit.Dacia, Cluj-Napoca, 1986, p.47-50; C. Radu (I), V. Stoica (II), **Momentul în care se naşte dreptul de accesiune imobiliară artificială**, în *R.R.D.* nr.9/1987, p.31-32 şi 35.

a autorilor apreciază însă că dreptul în discuție ia naștere numai în momentul în care proprietarul terenului își manifestă expres voința de a deveni proprietarul construcției, invocând accesiunea.

După cum s-a putut constata, ori de câte ori proprietarul terenului invocă accesiunea, el devine și proprietar al construcției, plantației sau lucrării respective, având obligația de a-l despăgubi pe constructor, conform art.494 C.civ. Între proprietarul terenului și constructor se naște un raport obligațional. Constructorul are calitatea de creditor iar proprietarul terenului pe aceea de debitor al obligației de despăgubire. Așa fiind, se pune problema calificării dreptului constructorului în intervalul de timp cuprins între data ridicării construcției și aceea a invocării accesiunii de către proprietarul terenului, pe temeiul art.494 C.civ. După invocarea accesiunii de către cel îndreptățit, dreptul constructorului este, fără putință de tăgadă, un drept de creanță. În schimb cu privire la dreptul constructorului între cele două momente arătate mai sus, soluțiile adoptate de practica judiciară sau elaborate de doctrina juridică sunt diferite.

Într-o primă opinie se consideră că până în momentul invocării accesiunii de către proprietarul terenului, constructorul are un drept de proprietate rezolubilă, stăpânind bunul *animo sibi habendi*[1]. Condiția rezolutorie ar consta în precizarea atitudinii proprietarului terenului[2] ori în eventualitatea demolării construcției[3], evenimente viitoare și nesigure. S-a precizat că am fi în prezența unei proprietăți rezolubile atipice, deoarece se dobândește în temeiul unui fapt juridic și nu a unui act juridic[4].

Într-o altă opinie se afirmă că deoarece accesiunea are ca efect nașterea dreptului de proprietate al proprietarului terenului asupra construcției, pe măsura încorporării materialelor în teren,

---

[1] A se vedea: C. Stătescu, **op.cit.**, p.23-25; C. Radu, V. Stoica, **op.cit.**, p.31-32 și 35; C. Bîrsan, **op.cit.**, p.37.

[2] A se vedea C. Stătescu, **op.cit.**, p.23-25.

[3] A se vedea: C. Bîrsan, **op.cit.**, p.37; Al. Bacaci, **op.cit.**, p.47-50.

[4] **Ibidem.**

constructorul dobândeşte un drept de creanţă. În situaţia când constructorul este de bună credinţă, creanţa sa este, încă de la început, certă şi lichidă, devenind exigibilă numai în momentul când proprietarul terenului revendică acea construcţie. Dreptul de creanţă al constuctorului de rea-credinţă devine cert şi lichid doar la data când proprietarul terenului optează pentru preluarea construcţiei[1].

Şi în sfârşit, un alt autor, împărtăşind, în principiu, ultima opinie, apreciază, pe drept cuvânt, că în rezolvarea acestei probleme trebuie să pornim de la faptul că accesiunea imobiliară artificială este un mod de dobândire a dreptului de proprietate de sine stătător[2]. A considera că dobândirea proprietăţii ar avea loc la o dată ulterioară încorporării materialelor în construcţie şi realizării acesteia, adică la data când proprietarul terenului ar invoca accesiunea, ar fi de natură a contraveni autonomiei şi esenţei accesiunii. Proprietarul terenului este, *ex lege*, şi proprietar al construcţiei, încă din momentul încorporării materialelor în sol în procesul ridicării acelei construcţii. Aşa cum s-a spus: „Când îşi însuşeşte construcţia, proprietarul terenului revendică, în fond, bunul care este al său în virtutea legii, dar pe care nu-l posedă, şi optează deci pentru despăgubirea în bani a constructorului"[3].

În ce ne priveşte, ne raliem opiniei acestui autor, potrivit căreia, din faptul edificării unei construcţii pe terenul altuia, chiar din momentul încorporării materialelor de construcţie în sol, în virtutea legii, rezultă, pe de o parte, un drept de proprietate asupra construcţiei aparţinând proprietarului terenului, drept pur şi simplu, în temeiul accesiunii, iar, pe de altă parte, un drept de creanţă al cărui titular este constructorul, născut pe principiul îmbogăţirii fără justă cauză[4]. În perioada dintre data realizării

---

[1] A se vedea C. Uscătescu, **op.cit.**, p.30.

[2] A se vedea D. Chirică, **op.cit.**, p.7.

[3] **Ibidem.**

[4] **Ibidem**, p.8.

construcției și a invocării accesiunii de către proprietarul terenului, constructorul exercită asupra construcției o posesie, ca simplă stare de fapt, care nu face parte din conținutul juridic al unui drept real. Dacă posesia se prelungește în timp, ea poate duce la dobândirea dreptului de proprietate imobiliară prin *uzucapiune*.

Dreptul de creanță al constructorului, până la manifestarea de voință a proprietarului terenului de a prelua construcția, este un drept afectat de modalități. Astfel, în opinia noastră, suntem în prezența unui drept sub condiție suspensivă, a cărei realizare depinde de opțiunea proprietarului terenului; dacă proprietarul terenului va invoca accesiunea, dreptul de creanță al constructorului se va considera născut concomitent cu naşterea dreptului de proprietate al debitorului obligației de despăgubire; el va deveni însă exigibil numai de la data realizării condiției. Dimpotrivă, în ipoteza în care proprietarul terenului nu va invoca accesiunea și se vor fi îndeplinit condițiile uzucapiunii, dreptul său de proprietate asupra construcției încetează, născându-se dreptul de proprietate al constructorului; prin urmare, condiția suspensivă nu s-a mai realizat și este imposibil de a se realiza, efectele accesiunii fiind anihilate de efectele uzucapiunii. De asemenea, condiția suspensivă se consideră nerealizabilă și în cazul unui constructor de rea-credință, dacă proprietarul terenului va opta pentru a-l obliga la desființarea construcției și plata de eventuale despăgubiri.

Pentru stabilirea întinderii dreptului de creanță al constructorului, atunci când despăgubirea constă în prețul materialelor și al muncii, practica judiciară s-a pronunțat că se va avea în vedere valoarea lor din momentul executării lucrărilor și nu de la data pronunțării hotărârii judecătoreşti[1]. Credem totuși că o astfel de orientare este criticabilă; fiind vorba de o aplicație practică a principiului îmbogățirii fără justă cauză, întinderea despăgubirilor datorate de proprietarul terenului trebuie stabilită

[1] A se vedea Trib. Suprem, secț.civ., dec. nr.723, 1979, în *C.D.*, 1979, p.50.

în funcție de valoarea materialelor și prețul muncii din momentul pronunțării hotărârii judecătorești. Numai așa este posibilă restituirea valorii însărăcirii constructorului în limita îmbogățirii proprietarului. Aceasta cu atât mai mult că în cazul când, între timp, construcțiile au pierit din cauză de forță majoră, constructorul nu mai are dreptul la despăgubiri, deoarece proprietarul terenului nu s-a îmbogățit[1].

Practica judiciară a statuat că, în aplicarea dispozițiilor art.494 C.civ., constructorul este îndreptățit să pretindă despăgubirile ce i se cuvin chiar și de la terțul care a dobândit construcția de la proprietarul terenului. În motivarea acestei soluții, se arată că dreptul constructorului la despăgubiri este opozabil și proprietarului subsecvent, deoarece obligația corelativă lui este atât de strâns legată de posesie, încât în mod necesar trebuie considerată că s-a transmis odată cu imobilul. Altminteri, creditorul ar fi amenințat cu imposibilitatea realizării creanței în acele situații în care proprietarul de la data edificării construcției ar fi insolvabil[2].

Dreptul de creanță al constructorului este supus prescripției extinctive în termenul general de trei ani. Termenul de prescripție începe să curgă din momentul realizării condiției suspensive, constând în manifestarea de voință a proprietarului terenului de a prelua construcția, plantația sau lucrarea realizată de creditor. Până la plata integrală a despăgubirilor, constructorul are un drept de retenție asupra construcției, plantației sau, după caz, lucrării respective. Dreptul de retenție nu se stinge prin înstrăinarea imobilului de către proprietar înainte de a fi plătit despăgubirea[3]. În final, precizăm că atunci când o construcție, plantație sau lucrare se realizează de către o persoană pe terenul altuia pe baza unei convenții încheiată cu proprietarul terenului,

---

[1] A se vedea C. Hamangiu, N. Georgean, op.cit., p.81.

[2] A se vedea Trib.Suprem, secț.civ., dec. nr.2007/1979, în *C.D.*, 1979, p.45.

[3] Trib.Suprem, secț.civ., dec. nr.252/1977, nepublicată.

constructorul devine proprietarul acesteia şi titularul dreptului de superficie, textul art.494 C.civ. fiind inaplicabile.

11. **Accesiunea mobiliară.** Prin accesiunea mobiliară înţelegem unirea a două bunuri mobile care aparţin la proprietari diferiţi ori confecţionarea sau obţinerea unui bun de către o persoană, prin munca sa, folosind materialele altuia. Codul civil reglementează, în art.504-516 C.civ., trei cazuri de accesiune mobiliară, şi anume: *adjoncţiunea*, *specificaţiunea* şi *confuziunea* sau amestecul.

A. Adjoncţiunea (art.504-507). Conform art.504 C.civ., adjoncţiunea constă în unirea a două bunuri mobile, având proprietari diferiţi, în aşa fel încât, deşi formează un singur tot, ele pot fi despărţite şi conservate separat, fără a-şi pierde individualitatea. Aşa sunt, de pildă, o piatră preţioasă şi inelul în care este fixată, tabloul şi rama în care este încadrat etc. Acest tot, rezultat din unirea celor două mobile, revine, prin accesiune, proprietarului bunului care reprezintă partea principală. Se face astfel aplicaţia principiului *„accessorium sequitur principale"*. Art.505 C.civ. prevede că este considerat principal acela dintre bunuri pentru uzul, ornamentul sau completarea căruia a servit unirea celuilat bun. Dacă nici unul dintre bunuri nu poate fi privit accesoriu al celuilalt, se consideră principal acela care are o valoare mai mare. În situaţia în care ambele au aceeaşi valoare, va fi considerat principal bunul al cărui volum este cel mai mare.

Proprietarul în favoarea căruia operează adjoncţiunea este obligat de a plăti celuilat proprietar preţul bunului unit cu bunul său.

B. Specificaţiunea (art.508-510 C.civ.). Specificaţiunea constă în confecţionarea sau realizarea unui bun nou de către o persoană, prin munca sa, folosind sau prelucrând un material, o materie primă sau un bun aflat în proprietatea altuia. Aşa, de pildă, un sculptor realizează o statuie dintr-un bloc de marmură proprietatea altei persoane sau un croitor confecţionează un costum dintr-o stofă proprietatea altuia. Proprietatea bunului astfel obţinut revine, după caz, proprietarului materiei

întrebuințate sau specificatorului. Astfel, dacă valoarea materialului este mai mare decât prețul muncii, bunul realizat revine proprietarului acestuia, cu obligația de a-l despăgubi pe cel care a depus munca. Dimpotrivă, atunci când munca are o valoare mai mare decât materialul supus prelucrării, bunul va reveni specificatorului. El este obligat să plătească fostului proprietar al materialului prețul acestuia.

C. Amestecul sau confuziunea (art.511-516 C.civ.). Prin confuziune se înțelege unirea a două sau mai multe bunuri mobile, având proprietari diferiți, în așa fel încât își pierd individualitatea, neputând fi separate (două metale topite împreună, reacția a două substanțe, amestecul a două lichide). Dacă unul dintre bunuri poate fi considerat principal, după anumite criterii, proprietarul său devine, prin accesiune, proprietar al bunului obținut în urma amestecului, cu obligația de despăgubire. Atunci când nici unul dintre bunurile amestecate nu poate fi considerat principal, bunul astfel obținut va aparține în coproprietate, pe cote-părți egale.

§ 4. Uzucapiunea sau prescripția achizitivă

12. Noțiune, reglementare și justificare. Uzucapiunea sau prescripția achizitivă este naşterea dreptului de proprietate ori a altui drept real asupra unui bun imobil prin posedarea lui de către o persoană în condițiile și termenul prevăzută de lege. Uzucapiunea constituie unul dintre efectele cele mai importante ale posesiei utile.

Uzucapiunea este reglementată în Cartea a III-a, titlul XX al Codului civil. Aceste dispoziții se completează cu unele prevederi ale Decretului nr.167/1958 privitor la prescripția extinctivă. De asemenea, în teritoriile de carte funciară, uzucapiunea operează în condițiile prevăzute de Decretul-Lege nr.115/1938 pentru unificarea dispozițiilor privitoare la cărțile funciare.

Uzucapiunea se justifică pe următorale considerente[1]:

a) deşi este o stare de fapt, de cele mai multe ori, posesia corespunde dreptului de proprietate. Dar, dovada dreptului de proprietate este o sarcină destul de dificilă, cu excepţia cazurilor când se dobândeşte printr-un mod originar, cum este uzucapiunea. Aşadar, uzucapiunea are rolul de a înlătura dificultatea şi incovenientele probei dreptului de proprietate;

b) uzucapiunea îndeplineşte o funcţie de clarificare a unor situaţii juridice deoarece, având ca efect naşterea dreptului de proprietate al posesorului unui imobil, transformă o aparenţă îndelungată într-un raport juridic de proprietate cert şi indiscutabil;

c) uzucapiunea constituie şi o sancţiune indirectă îndreptată împotriva fostului proprietar al imobilului care, dând dovadă de neglijenţă, l-a lăsat timp îndelungat în posesia altei persoane, permiţându-i, prin pasivitatea sa, să se comporte public ca proprietar sau titular al altui drept real.

13. Domeniul de aplicare a uzucapiunii. Domeniul de aplicare a uzucapiunii se circumscrie numai la categoria bunurilor imobile. Bunurile mobile, potrivit art.1909 alin.1 C.civ., se dobândesc în proprietate prin însăşi faptul posesiei lor cu bună-credinţă, fără a fi necesară trecerea unui interval de timp.

Pot fi dobândite prin uzucapiune numai bunurile imobile care se află în proprietate privată, indiferent că titularul dreptului de proprietate este statul, o unitate administrativ-teritorială, o regie autonomă, societate comercială cu capital de stat, mixt sau particular ori persoanele fizice.

Nu pot fi dobândite pe această cale bunurile imobile care fac parte din domeniul public naţional şi din domeniul public local, fiind scoase din circuitul civil general. Imprescriptibilitatea acestor bunuri este prevăzută expres în art.5 alin.2 din Legea nr.18/1991 şi art.74 alin.1 din Legea nr.69/1991. De asemenea,

---

[1] A se vedea: M. G. Rarincescu, **op.cit.**, p.115-117; C. Stătescu, C. Bîrsan, **op.cit.**, p.291.

art.1844 C.civ., dispune că: *„Nu se poate prescrie domeniul lucrurilor care, prin natura lor proprie sau printr-o declarație a legii, nu pot fi obiecte de proprietate privată, ci sunt scoase afară din comerț."* Tot astfel, art.135, pct.5 din Constituție prevede: *„Bunurile proprietate publică sunt inalienabile"*. În măsura în care sunt inalienabile, bunurile din domeniul public sunt și imprescriptibile.

14. Uzucapiunea în sistemul Codului civil. Reglementările Codului civil cu privire la felurile și condițiile uzucapiunii se aplică numai în acele teritorii în care publicitatea imobiliară se realizează prin registre de transcripții și inscripții. În sistemul Codului civil, uzucapiunea este de două feluri: *uzucapiunea de 30 de ani* și *uzucapiunea de 10 sau 20 ani ori de 10 până la 20 de ani.*

A. Uzucapiunea de 30 de ani (art.1890 C.civ.). Pentru ca dreptul de proprietate sau alt drept real principal să poată fi dobândit prin uzucapiunea de 30 de ani este necesară îndeplinirea a două condiții[1].

a) posesia să fie utilă, adică o posesie propriu-zisă și neviciată;

b) posesia să fie exercitată neîntrerupt timp de 30 de ani, indiferent dacă posesorul este de bună-credință sau de rea-credință.

B. Uzucapiunea de 10 până la 20 de ani. Această uzucapiune este reglementată în art.1895-1899 C.civ. În conformitate cu art.1895 C.civ.: *„Cel ce câștigă cu bună-credință și printr-o justă cauză un nemișcător determinat va prescrie proprietatea aceluia prin zece ani, dacă adevăratul proprietar locuiește în raza teritorială a tribunalului unde se află nemișcătorul, și prin douăzeci de ani, dacă locuiește afară din acea rază teritorială"*. În situația când adevăratul proprietar a locuit un timp în raza teritorială a tribunalului unde este situat imobilul și un timp în raza teritorială a altui tribunal, termenul de prescripție se calculează potrivit art.1896 C.civ. Astfel, la numărul de ani cât proprietarul a locuit

[1] A se vedea Trib.Suprem, în complet de 7 judecători, dec. nr.61/1985, în *C.D.*, 1985, p.8.

în raza teritorială a tribunalului unde se află imobilul se adaugă un număr dublu de ani cât el a locuit în raza teritorială a altui tribunal, pentru ca să fie zece. De exemplu, proprietarul imobilului a locuit în județul Cluj timp de trei ani, unde se află situat imobilul, după care s-a mutat în alt județ. Din totalul de zece ani, prevăzut de lege, se scad aceşti trei ani. Diferența de şapte ani se înmulțește cu doi, ajungând la produsul de 14 ani. Acest produs se adună cu cei trei ani, rezultând că uzucapantul trebuie să exercite posesia pe o perioadă de 17 ani. De aceea, se spune că uzucapiunea este de 10 până la 20 de ani.

Din textul art.1895 C.civ., rezultă că acest fel de uzucapiune se aplică numai bunurilor imobile individual determinate. Pentru a putea invoca uzucapiunea de scurtă durată trebuie întrunite cumulativ două condiții speciale, şi anume:

- posesia să se întemeieze pe un just titlu sau justă cauză;
- posesia să fie de bună-credință.

a) *Posesia să se întemeieze pe un just titlu.* În conformitate cu art.1897 C.civ., prin just titlu se înțelege orice act juridic translativ de proprietate, precum vânzarea-cumpărarea, donația, schimbul etc. Desigur că în ipoteza în care un asemnea titlu transferă dreptul de proprietate, nu mai este necesară şi nici posibilă invocarea uzucapiunii, deoarece dobânditorul imobilului a devenit proprietarul său prin efectul acelui contract. Problema uzucapiunii se pune doar atunci când, datorită unei împrejurări ce ține de acel act juridic, deşi dobânditorul imobilului se consideră proprietar, convins fiind de efectul său translativ, actul respectiv nu are totuşi capacitatea sau puterea de a-i strămuta proprietatea, ci numai posesia imobilului.

Marea majoritate a autorilor şi practica judiciară consideră că pentru a fi în prezența unui just titlu, esențial este faptul ca el să provină, în mod obligatoriu, de la o altă persoană decât adevăratul proprietar, adică de la un neproprietar[1]. Aceasta pentru

[1] A se vedea: Tr. Ionaşcu, S. Brădeanu, opcit., 1978, p.180; C. Stătescu, C. Bîrsan, op.cit., 1988, p.279-280; Trib.Suprem, în complet de

simplul motiv că dacă ar proveni de la adevăratul proprietar, actul juridic respectiv ar fi suficient să producă, prin el însuşi, efectul dobândirii proprietăţii, fără a fi necesară o poesesie îndelungată. De aceea, în practica judiciară s-a statuat că o uzucapiune pe baza unui titlu ce emană de la adevăratul proprietar este de neconceput.

Justul titlu trebuie să existe în realitate. Titlul putativ nu este suficient, el existând numai în imaginaţia posesorului. De asemenea, art.1897 alin.2 C.civ. prevede expres că un titlul nul, adică lovit de nulitate absolută, nu poate servi de bază uzucapiunii de 10 până la 20 ani. În schimb, art.1897 alin.3 C.civ. prevde că un titlu anulabil poate fi invocat drept just titlu împotriva oricăror persoane, cu excepţia celui care are dreptul să ceară nulitatea relativă[1].

În literatura juridică şi în practica judiciară, referitor la actele juridice care pot fi calificate just titlu, s-au conturat următoarele aprecieri[2]:

- sunt considerate just titlu: tranzacţia; hotărârile judecătoreşti de adjudecare a unui imobil date în cadrul procedurii vânzărilor silite; hotărârea judecătorească prin care se constată existenţa unei convenţii translative de proprietate între părţile unui proces; hotărârile judecătoreşti care ţin loc de act autentic de înstrăinare;

- nu constituie just titlu: convenţiile pe baza cărora un bun imobil este în stăpânirea unui detentor precar (locaţiunea, depozitul, comodatul); hotărârile judecătoreşti declarative de

---

7 judecători, dec. nr.70/1979, în *C.D.*, 1979, p.32, idem, secţ.civ., dec. nr.139/1979, în *C.D.*, 1979, p.42.

Pentru opinia potrivit căreia justul titlu poate fi un act care provine de la adevăratul proprietar, a se vedea D. Andrei, R. Petrescu, **Examen teoretic al practicii Tribunalului Suprem referitoare la uzucapiune**, în *R.R.D.* nr.11/1984, p.49-51.

[1] A se vedea C. Stătescu, C. Bîrsan, **op.cit.**, p.280.

[2] **Ibidem**, p.280-281.

drepturi, cum ar fi cele pronunțate într-un partaj; convențiile de împărțeală. Tot astfel, certificatul de moștenitor nu poate fi invocat ca just titlu, deoarece el nu este un act translativ de proprietate, ci o dovadă a calității de moștenitor și a întinderii drepturilor succesorale[1]. De asemenea, nu poate fi calificat just titlu nici antecontractul de vânzare-cumpărare[2].

Justul titlu este o condiție de sine stătătoare a uzucapiunii de 10 până la 20 ani, distinctă de buna-credință. Aceasta înseamnă că trebuie să fie dovedit de cel care invocă uzucapiunea.

Și în sfârșit, justul titlu trebuie să aibă dată certă. Altfel, el este inopozabil terților. Termenul de 10-20 începe să curgă de la data certă a justului titlu.

b) *Posesia uzucapantului trebuie să fie de bună-credință.* Posesia este de bună-credință atunci când cel care stăpânește imobilul are convingerea că o face în calitate de titular al dreptului de proprietate. Convingerea lui este însă greșită. Buna credință trebuie să existe în momentul dobândirii posesiei imobilului (art.1898 C.civ.).

Buna credință este prezumată de lege (art.1899, alin.2 C.civ). Prezumția este relativă, putând fi înlăturată de către cel interesat prin proba contrară. Dovada contrară poate fi făcută prin orice mijloc de probă.

15. **Uzucapiunea în sistemul cărților funciare.** În unele teritorii ale țării -Transilvania, Banat și Bucovina - unde se aplică sistemul de publicitate imobiliară prin cărți funciare, uzucapiunea este reglementată prin Legea nr.115/1938. Problema uzucapiunii, în sistemul cărților funciare, poate fi înțeleasă și rezolvată numai având în vedere succesiunea legilor în timp pe aceste teritorii[3].

---

[1] A se vedea Curtea Supremă de justiție, dec.nr.459/1993, în *Dreptul* nr.12/1993, p.92.

[2] A se vedea Trib.Suprem, în complet de 7 judecători, dec. nr.61/1985, în *R.R.D.*. nr.1/1986, p.63-64.

[3] Referitor la conflictul de legi în timp în materia uzucapiunii în sistem de carte funciară, a se vedea: C. Bîrsan, **notă** la dec.civ.

În ce priveşte Transilvania, două momente prezintă importanţă deosebită:

- 22 iunie 1943, când prin Legea nr.389 a fost extinsă, printre altele, aplicarea Codului civil şi peste Carpaţi, fiind scoase din vigoare Codul civil austriac şi legile maghiare. În ce priveşte Nordul Transilvaniei, extinderea legislaţiei româneşti a avut loc în aceleaşi condiţii prin Legea nr.260/1945, urmare a revenirii acestui teritoriu la patria mamă;

- 12 iulie 1947, dată la care, prin Legea nr.241/1947, a fost pusă în aplicare Legea nr.115/1938 pentru unificarea dispoziţiilor privitoare la cărţile funciare, fiind scoase din vigoare reglementările locale în materie.

Până la cele două legi de extindere a legislaţiei civile româneşti în Transilvania, uzucapiunea a fost reglementată prin legile maghiare şi Codul civil austriac. În teritoriile unde se aplicau legile locale maghiare, uzucapiunea era de 32 de ani, iar în ţinuturile unde se aplica Codul civil austriac, uzucapiunea opera printr-o posesie exercitată timp de 30 de ani. Ea opera de plin drept, chiar fără întabulare în cartea funciară. Prin Legea nr.389/1943 şi Legea nr.260/1945 s-a menţinut, pe de o parte, vechea reglementare a cărţilor funciare şi, pe de altă parte, s-a prevăzut că uzucapiunile începute înainte de extinderea legislaţiei române vor fi cârmuite, în ce priveşte natura, durata şi efectele lor, de dispoziţiile legilor sub care au început, adică de legile maghiare sau Codul civil austriac[1].

Uzucapiunile începute între momentul extinderii legislaţiei civile române în Transilvania şi data intrării în vigoare a Legii nr.115/1938, prin Legea nr.241 din 12 iulie 1947, li s-au aplicat şi

---

nr.423/1984 a Trib.jud. Braşov, în *R.R.D.* nr.10/1985, p.59-62; L. Pop, DREPT CIVIL. TEORIA GENERALĂ A DREPTURILOR REALE, Universitatea din Cluj-Napoca, 1987, p.275-276.

[1] A se vedea Trib. Jud. Timiş, dec.civ. nr.131/1986, în *R.R.D.* nr.8/1986, p.77.

li se aplică reglementările din cartea a III-a, titlul XX a Codului civil român[1].

Legea nr.115/1938, intrată în vigoare la 12 iulie 1947, reglementează uzucapiunea cu totul diferit față de reglementările anterioare din Transilvania. Această reglementare se aplică numai uzucapiunilor începute sub imperiul ei. Soluția se impune pentru faptul că în art.6 alin.2 al Legii nr.241/1947 s-a prevăzut expres că prescripțiile împlinite şi cele începute înainte de intrarea în vigoare a Legii nr.115/1938 - 12 iulie 1947 - sunt şi rămân cârmuite, în continuare, în ce priveşte natura, durata şi efectele lor, de dispozițiile sub care au început.

În sinteză, prescripțiile împlinite sau începute înainte de extinderea Codului civil român sunt şi rămân reglementate de legile maghiare sau, după caz, de Codul civil austriac[2]. Prescripțiile începute între datele de extindere a legilor civile române şi momentul punerii în aplicare a Legii nr.115/1938 sunt guvernate de Codul civil român[3]. După 12 iulie 1947, uzucapiunea poate începe şi îşi produce efectele numai în cazurile şi condițiile prevăzute de Legea nr.115/1938.

Privitor la Bucovina, Legea nr.115/1938 a fost pusă în vigoare prin Decretul-Lege nr.511 din 15 octombrie 1938. Uzucapiunile începute şi împlinite până la această dată au fost guvernate de Codul civil austriac. Uzucapiunile începute şi neîmplinite până la 15 octombrie 1938, conform art.8 alin.2 din Decretul-Lege nr.511/1938, au putut avea ca efect dobândirea dreptului de proprietate numai dacă posesia a îndeplinit cumulativ

---

[1] A se vedea Trib.jud. Timiş, dec.civ. nr.425/1987, în *R.R.D.* nr.10/1987, p.78-79.

[2] A se vedea: Trib.jud. Timiş, dec.civ. nr.131/1986, în *R.R.D.* nr.8/1986, p.77: Trib.Suprem, secț.civ., dec. nr.1625/1982, în *R.R.D.* nr.8/1983, p.64.

[3] A se vedea: Trib.jud. Timiş, dec.civ. nr.425/1987, în *R.R.D.* nr.10/1987, p.78-79.

condițiile prevăzute de Codul civil austriac şi Codul civil român[1]. După 15 octombrie 1938, uzucapiunile pot începe şi îşi produc efectele numai în cazurile şi condițiile prevăzute de Legea nr.115/1938[2].

Legea nr.115/1938 reglementează în art.27 şi art.28 două cazuri de uzucapiune: uzucapiunea tabulară şi uzucapiunea extratabulară[3].

A. Uzucapiunea tabulară. Art.27 din Legea nr.115/1938 prevede că în cazul în care s-au înscris fără cauză legitimă, adică pe baza unui titlu nevalabil, drepturi reale care pot fi dobândite prin uzucapiune, ele vor rămâne valabil dobândite dacă titularul dreptului le-a posedat cu bună-credință, potrivit legii, timp de 10 ani.

Acest caz de uzucapiune poartă denumirea de uzucapiune tabulară sau prin convalescența titlului. Expresia de uzucapiune tabulară este de natură a evidenția faptul că dreptul de proprietate sau alt drept real ce se dobândeşte este deja înscris sau întabulat în cartea funciară pe numele uzucapantului. De asemenea, se mai afirmă că se realizează prin convalescența titlului pentru faptul că titlul, pe baza căruia s-a făcut întabularea, deşi nevalabil, prin trecerea termenului de 10 ani, se curăță de viciile sale, se vindecă, devenind pe deplin valabil. În acest fel, starea de aparență tabulară, creată prin întabulare, se consolidează punându-se de

---

[1] A se vedea Trib.jud. Suceava, dec.civ. nr.1180/1987, în *R.R.D.* nr.4/1988, p.67.

[2] A se vedea: P. Perju, **Discuții asupra unor probleme controversate de drept procesual civil şi de drept civil**, în *Dreptul* nr.10-11/1995, p.55-56; Curtea Supremă de Justiție, secț.civ., dec.nr.290/1994, în *Dreptul* nr.5/1995, p.89; **idem**, dec.nr.1264/1993, în *Dreptul* nr.7/1994, p.96-97.

[3] Pentru o analiză în profunzime a acestor cazuri, a se vedea A. Boar, **Efectul creator al posesiunii în sistemul de publicitate imobiliară prin cărți funciare**, în *Dreptul* nr.1/1996, p.68-83.

acord cu realitatea sau starea de fapt. Uzucapiunea produce efecte retroactive, de la data întabulării acelui drept în cartea funciară[1].

B. Uzucapiunea extratabulară. Art.28 alin.1 din Legea nr.115/1938 prevede că posesorul unui bun imobil care l-a posedat, în condițiile legii, timp de 20 de ani de la moartea titularului dreptului de proprietate înscris în cartea funciară, poate cere întabularea dreptului în favoarea sa, în temeiul uzucapiunii.

Uzucapiunea în acest caz poartă denumirea de uzucapiune extratabulară, pentru motivul că dobândirea dreptului de proprietate de către posesorul imobilului de loc fără să fi fost întabulat, la începerea posesiei, în cartea funciară.

Condițiile cerute de lege pentru a putea invoca această uzucapiune sunt:

- titularul dreptului întabulat în cartea funciară să fie decedat;
- uzucapantul să posede imobilul timp de cel puțin 20 de ani de la moartea proprietarului tabular;
- posesia să fie utilă, indiferent de buna-credință sau reaua-credință a posesorului.

Întabularea dreptului real uzucapat în aceste condiții are loc potrivit procedurii reglementate de art.130 din Legea nr.115/1938, la cererea uzucapantului. Cererea de întabulare se adresează judecătoriei de la locul situării imobilului şi va fi publicată prin afişare, pentru ca cei interesați să poată face opoziții. Dacă în termen de o lună, nu s-au făcut opoziții, judecătorul de carte funciară va dispune, prin încheiere, întabularea dreptului de proprietate dobândit prin uzucapiune. Atunci când s-au făcut opoziții, ele se notează în cartea funciară şi cauza se va trimite instanței de judecată spre soluționare.

În situația în care cererea de întabulare se admite prin încheiere ori prin hotărâre judecătorească, dreptul de proprietate se întabulează cu data notării cererii în cartea funciară. În schimb

---

[1] A se vedea Trib.jud. Hunedoara, dec.civ. nr.136/1988, în *R.R.D.* nr.11/1988, p.70-71.

efectele uzucapiunii se produc retroactiv de la data începerii posesiei[1]. Între data începerii posesiei şi data cu care s-a înscris dreptul uzucapat în cartea funciară, posesorul are recunoscut retroactiv un drept de proprietate extratabulară[2]. Aşadar, uzucapiunea prevăzută de art.28 din Legea nr.115/1938 produce efecte retroactive, ducând, pe data împlinirii ei, la dobândirea dreptului de proprietate, chiar dacă încă nu a fost întabulat. În prealabil, are loc uzucapiunea şi apoi se cere întabularea dreptului dobândit pe această cale[3].

O astfel de interpretare prezintă o mare importanţă în cazul în care se cere întabularea dreptului de proprietate asupra unui imobil scos din circuitul civil între data împlinirii termenului de uzucapiune şi data notării cererii de înscriere în cartea funciară. Rezultă că este admisibilă constatarea uzucapiunii extratabulare dacă termenul de 20 de ani s-a împlinit înainte de declarare prin lege a inalienabilităţii şi imprescriptibilităţii imobilului în cauză. Pe cale de consecinţă, înseamnă că înscrierea dreptului uzucapat în cartea funciară nu are efect constitutiv, ci doar un rol de publicitate, pentru a-l face opozabil terţilor. De altfel, această concluzie se desprinde şi din analiza art.130 din Legea nr.115/1938 care reglementează procedura înscrierii drepturilor dobândite prin uzucapiune. Uzucapiunea este un mod originar de dobândire a dreptului de proprietate, fără a fi necesară, în acest scop, întabularea[4].

---

[1] În legătură cu determinarea momentului din care se produc efectele achizitive ale uzucapiunii extratabulare, a se vedea D. Chirică, **Uzucapiunea în sistemul cărţilor funciare în practica instanţelor de judecată**, în *S.C.J.* nr.1/1985, p.63-65.

[2] A se vedea A.A. Tuluş, **În legătură cu uzucapiunea extratabulară**, în *Dreptul* nr.7/1995, p.27.

[3] A se vedea Trib.Suprem, secţ.civ., dec. nr.840/1983, în *R.R.D.* nr.9/1984, p.71.

[4] **Ibidem.** În acelaşi sens, a se vedea Trib.jud. Timiş, dec.civ. nr.131/1986, în *R.R.D.* nr.8/1986, p.77.

16. Joncțiunea posesiilor. Joncțiunea posesiilor înseamnă unirea posesiei uzucapantului, adică a posesorului actual, cu intervalul de timp cât posesia a fost exercitată de către autorul său, pentru a dobândi dreptul de proprietate prin uzucapiune[1].

Joncțiunea posesiilor nu este o obligație, ci o facultate. Art.1860 C.civ., prevede: *„Orice posesor poate or are facultatea, spre a putea opune prescripția, să unească posesia sa cu posesiunea autorului său"*. Cu alte cuvinte, posesorul actual are posibilitatea să aleagă între a invoca sau nu unirea celor două posesii.

Practica judiciară a statuat că prin *„autor"*, în sensul prevederii art.1860 C.civ., se înțelege persoana care, la fel ca cel care invocă uzucapiunea, nu este titular al dreptului de proprietate sau al unui alt drept real. În cazul în care este titular al dreptului real, unirea celor două posesii nu are nici o rațiune[2].

Pentru a putea opune unirea celor două posesii trebuie îndeplinite cumulativ următoarele condiții:

- să fie vorba de o posesie propriu-zisă;
- posesorul actual să fi dobândit posesia bunului de la autorul său pe baza unui raport juridic[3]. Cel care a uzurpat posesia altuia nu poate invoca joncțiunea.

Posesorul actual, dacă se prevalează de posesia autorului său, este obligat să continue acea posesie cu toate viciile şi

---

[1] A se vedea: Trib.Suprem, secț.civ., dec. nr.2166/1986, în *R.R.D.* nr.9/1987, p.79; idem, dec. nr.122/1987, p.79; idem, dec. nr.122/1987, în *R.R.D.* nr.10/1987, p.75-76.

[2] A se vedea: Trib.Suprem, secț.civ., dec. nr.2100/1979, în *C.D.*, 1979, p.40; idem, dec. nr.1515/1979, în REPERTORIU DE PRACTICĂ JUDICIARĂ... PE ANII 1975-1980, de I. G. Mihuță, Edit. Științifică şi Enciclopedică, Bucureşti; 1982, p.77; idem, dec. nr.2166/1987, în *R.R.D.* nr.9/1987, p.79; idem, dec. nr.122/1987, în *R.R.D.* nr.10/1987, p.75-76.

[3] A se vedea: Trib.Suprem, secț.civ., dec. nr.1267/1982, în *R.R.D.* nr.9/1983, p.67; idem, dec. nr.63/1984, în *R.R.D.* nr.12/1984, p.69; idem, dec. nr.335/1984, în *R.R.D.* nr.1/1985, p.64. Pentru analiza practicii judiciare, a se vedea D. Andrei, R. Petrescu, op.cit., p.48.

calitățile sale. Astfel, termenul uzucapiunii va fi acela care era necesar autorului său. Având în vedere acest principiu, pot apărea trei situații diferite[1]:

a) posesia actuală este de aceeași natură cu posesia autorului, fiind de bună-credință sau de rea-credință. Într-o astfel de ipoteză, nu există nici un fel de dificultăți. Posesorul actual va invoca întotdeauna joncțiunea, deoarece posesia sa continuă calitatea și termenul autorului, putând uzucapa, după caz, în termen de 30 ani sau de 10-20 ani;

b) dacă posesorul actual este de rea-credință, iar autorul său a exercitat o posesie de bună-credință și cu just titlu, el va putea uzucapa numai în termenul de 30 de ani prevăzut de art.1890 C.civ. Așa cum este logic, el are tot interesul să ceară unirea celor două posesii;

c) dacă posesorul actual este de bună-credință și are just titlu, iar autorul său a exercitat o posesie de rea-credință, el va putea, fie să înceapă o prescripție nouă de 10-20 ani, fie să beneficieze de joncțiunea posesiilor pentru a invoca, în mod obligatoriu, uzucapiunea de 30 de ani. Desigur că va opta pentru soluția cea mai avantajoasă.

17. **Calculul termenului de prescripție** (art.1886-1889 C.civ.). Termenul de prescripție se calculează pe zile și nu pe ore. Ziua este de 24 ore. Ea începe la miezul nopții și se sfârșește la miezul nopții următoare. Ziua în care începe prescripția nu intră în calcul. Prescripția se încheie la miezul nopții ultimei zile a termenului prevăzut de lege.

18. **Întreruperea și suspendarea cursului uzucapiunii.** Cazurile de întrerupere și de suspendare a prescripției achizitive și efectele lor sunt prevăzute de Decretul nr.167/1958 privind prescripția extinctivă. Pentru aceasta facem trimitere la analizele consacrate prescripției extinctive în partea generală a dreptului civil[2]. O singură precizare este necesară. Întreruperea prescripției

---

[1] A se vedea C. Stătescu, C. Bîrsan, op.cit., 1988, p.285-286.

[2] A se vedea Gh. Beleiu, DREPT CIVIL ROMÂN. INTRODUCERE ÎN DREPTUL CIVIL. SUBIECTELE DREPTULUI

achizitive este de două feluri: *civilă* şi *naturală*. Cazurile de întrerupere civilă sunt identice cu acelea de la prescripţia extinctivă. Întreruperea naturală este proprie numai prescripţiei achizitive şi intervine, cu aceleaşi efecte, în două situaţii prevăzute de art.1864 C.civ., după cum urmează:

a) când posesorul este şi rămâne lipsit mai mult de un an de posesia bunului, indiferent cine este autorul deposedării;

b) când bunul cu privire la care se exercită posesia este declarat imprescriptibil de către lege. În realitate, de această dată, posesia încetează definitiv şi ireversibil, nemaiputând reîncepe, atâta vreme cât imobilul este scos din circuitul civil.

Legat de cea de a doua situaţie, în literatura de specialitate şi practica judicară s-a pus întrebarea dacă prin intrarea în vigoare a Legilor nr.58/1974 şi nr.59/1974 a avut sau nu loc întreruperea naturală a cursului prescripţiilor achizitive începute cu privire la terenuri şi, pe cale de consecinţă, dacă perioada 1974-1989 poate fi inclusă în calculul termenului de uzucapiune.

Răspunsul unanim al doctrinei juridice şi practicii judiciare din perioada 1975-1989 a fost în sensul că intrarea în vigoare a legilor respective a avut ca efect întreruperea naturală a cursului uzucapiunii[1].

Această soluţie a fost împărtăşită de către unii autori şi după anul 1989, cu motivarea că, prin Legile nr.58/1974 şi nr.59/1974, terenurile au fost scoase din circuitul civil general, putând fi dobândite numai prin moştenire legală[2].

CIVIL, Casa de Editură şi Presă Şansa S.R.L. Bucureşti, 1992, p.229-237; E. Lupan, M. Răchită, D. Popescu, DREPT CIVIL. TEORIA GENERALĂ, Universitatea „Babeş-Bolyai", Cluj-Napoca, 1991, p.305-313.

[1] A se vedea: Tr.Ionaşcu, S. Brădeanu, DREPTURILE REALE PRINCIPALE ÎN REPUBLICA SOCIALISTĂ ROMÂNIA, Edit. Academiei, Bucureşti, 1978, p.151; C. Stătescu, C. Bîrsan, op.cit., p.277; Trib.Supr., secţ.civ., dec. nr.2159/1980, în *C.D.* 1980, p.47.

[2] A se vedea: C. Bîrsan, V. Stoica, op.cit., p.51; C. Turianu, **Efectul întreruptiv al Legilor nr.58/1974 şi nr.59/1974**, în *Dreptul*

Totuşi, în prezent, literatura de specialitate şi practica judiciară consideră că uzucapiunea cu privire la terenuri a curs în tot intervalul de timp cât au fost în vigoare cele două legi[1]. Şi mai mult, uzucapiunea a putut începe să curgă şi sub imperiul acelor reglementări. Soluţia se argumentează prin faptul că aceste legi au interzis doar înstrăinarea terenurilor prin acte juridice, fără a cuprinde dispoziţii care să declare expres că posesiunea utilă asupra terenurilor nu are nici un efect[2].

În ce ne priveşte, împărtăşim această ultimă opinie. Într-adevăr, din economia reglementărilor art.30 alin.1 din Legea nr.58/1974 şi art.44 alin.1 din Legea nr.59/1974 rezultă că terenurile nu au fost scoase din circuitul civil. A avut loc doar o severă restrângere a atributului de dispoziţie juridică din conţinutul dreptului de proprietate asupra terenurilor. De altfel, chiar în perioada 1975-1989, practica judiciară a statuat că terenurile pot fi dobândite prin legate, dacă legatarul cumulează şi calitatea de moştenitor legal.

Art.1864 pct.2 C.civ. prevede că este întrerupere naturală când lucrul este declarat imprescriptibil ca urmare a transformării legale a naturii sau destinaţiei sale. Or, prin dispoziţiile respective, terenurile nu au fost declarate expres ca fiind imprescriptibile.

19. Efectele uzucapiunii. Prin efectul uzucapiunii se naşte dreptul de proprietate al uzucapantului şi se stinge, concomitent,

---

nr.9/1992, p.67.

[1] A se vedea: I.C. Vurdea, **Evoluţia legislaţiei privind circulaţia imobilelor**, în *Dreptul* nr.6/1990, p.45; M.Scheaua, **Dobândirea dreptului de proprietate asupra terenurilor prin prescripţie achizitivă**, în *Dreptul* nr.5-6/1993, p.62-65; I. Popa, I. Lulă, **Opinii în legătură cu dobândirea dreptului de proprietate asupra terenurilor pe calea prescripţiei achizitive prin posesiune exercitată şi în perioada cât au fost în vigoare Legile nr.58/1974 şi nr.59/1974**, în *Dreptul* nr.2/1994, p.43-50; Trib.Jud. Maramureş, dec. civ. nr.14/1993, în *Dreptul* nr.10-11/1993, p.124.

[2] A se vedea Trib. Jud. Maramureş, dec. civ. nr.14/1993, în *Dreptul* nr.10-11/1993, p.124.

dreptul de proprietate al fostului titular. Acest efect este retroactiv. Uzucapantul devine proprietar încă din momentul când a început să curgă termenul de prescripție.

Uzucapiunea trebuie, de regulă, invocată de către posesor pe cale de acțiune în justiție sau pe cale de excepție. Ea nu poate fi invocată din oficiu.

După împlinirea ei, posesorul are posibilitatea de a renunța la beneficiul uzucapiunii. Renunțarea poate avea loc *expres* sau *tacit*. Fiind vorba de un act de dispoziție juridică, renunțătorul trebuie să aibă capacitatea de a înstrăina.

Conform art.1843 C.civ., creditorii uzucapantului pot invoca uzucapiunea, pe calea acțiunii oblice, chiar atunci când beneficiarul a renunțat la ea. De asemenea, dacă renunțarea s-a făcut în frauda intereselor creditorilor, ei au dreptul să solicite revocarea acelei renunțări, prin acțiune pauliană.

§ 5. Alte moduri de dobândire a proprietății

20. Hotărârea judecătorească[1]. Hotărârile instanțelor de judecată constituie un mod de dobândire a dreptului de proprietate sau a altor drepturi reale numai în cazul când au caracter constitutiv sau atributiv de drepturi. Intră în această categorie, de exemplu, ordonanțele de adjudecare, în materia executării silite. În temeiul ordonanței de adjudecare, cumpărătorul sau adjudecatarul imobilului devine proprietar.

21. Tradițiunea. Prin tradițiune se înțelege remiterea materială sau predarea bunului de la înstrăinător la dobânditor. Reamintim că, în dreptul nostru civil, transmiterea dreptului de proprietate are loc în momentul încheierii contractului, chiar dacă bunul nu a fost remis sau predat dobânditorului. Este motivul pentru care tradițiunea are o sferă de aplicare foarte restrânsă. Astfel, tradițiunea are efect translativ de proprietate în cazul darurilor manuale, fiind o solemnitate care înlocuieşte forma

[1] A se vedea C. Stătescu, C. Bîrsan, op.cit., 1988, p.267.

înscrisului autentic, condiție de valabilitate a contractului de donație. Ea marchează transmiterea dreptului de proprietate și în cazul înstrăinării titlurilor la purtător (obligațiuni CEC, obligațiuni de stat, acțiuni la diferite societăți comerciale etc.)[1].

22. Ocupațiunea. Ocupațiunea constă în dobândirea dreptului de proprietate prin luarea în posesie a unui bun care nu aparține nimănui. Dar, după cum se știe, conform art.477 și 646 C.civ., bunurile fără stăpân intră în proprietatea statului. Prevederi asemănătoare există și în Decretul nr.111/1951 privind reglementarea situației juridice a bunurilor de orice fel supuse confiscării, confiscate, fără moștenitori sau fără stăpân, precum și unor bunuri care nu mai folosesc instituțiilor bugetare. Așadar, bunurile fără stăpân sunt proprietatea statului.

Așa fiind se pune întrebarea, care bunuri pot fi dobândite în proprietate prin ocupațiune ? Bunurile imobile nu sunt susceptibile de o astfel de dobândire. Literatura de specialitate apreciază că se pot dobândi prin ocupațiune unele bunuri, cum sunt: apa de băut sau pentru trebuințele casnice, când este luată dintr-un izvor natural; vânatul ori peștele capturat definitiv și cu respectarea prevederilor legale speciale. Aceste reglementări speciale sunt cuprinse în: Legea nr.26/1976 privind economia vânatului și vânătoare[2] și Legea nr.12/1974 privind piscicultura și pescuitul[3].

---

[1] A se vedea T. Menesi, notă la dec.civ. nr.178/1979 a Trib. jud. Bihor, nr.178/1979 în *R.R.D.* nr.12/1979, p.40-41.

[2] Publicată în B.Of. nr.99 din 12 noiembrie 1976.

[3] Publicată în B.Of. nr.106 din 30 iulie 1974.

Capitolul X

APĂRAREA DREPTULUI DE PROPRIETATE ŞI A CELORLALTE DREPTURI REALE. ACŢIUNEA ÎN REVENDICARE

§ 1. Privire generală asupra mijloacelor juridice prin intermediul cărora se apără dreptul de proprietate şi celelalte drepturi reale principale

1. Precizări introductive. Apărarea dreptului de proprietate şi a celorlalte drepturi reale principale se realizează, direct sau indirect, printr-o diversitate de mijloace juridice, reglementate de normele mai multor ramuri de drept: dreptul civil şi dreptul procesual civil, dreptul penal şi dreptul procesual penal, dreptul administrativ, dreptul comercial, dreptul muncii etc.

De regulă, apărarea drepturilor reale prin alte mijloace juridice decât acelea de drept civil şi de drept procesual civil se realizează de manieră indirectă. Astfel, prin instituţiile şi normele juridice respective se urmăreşte, în principal, realizarea altor scopuri şi numai implicit ele au ca efect apărarea dreptului de proprietate sau a altor drepturi reale. Face excepţie de la această constatare instituţia răspunderii materiale de dreptul muncii, deoarece prin normele sale reglementează obligaţia oricărui salariat de a repara pagubele cauzate patronului său prin neîndeplinirea sau îndeplinirea necorespunzătoare a obligaţiilor din conţinutul raportului juridic de muncă.

2. Natura şi clasificarea mijloacelor de drept civil prin care se apără dreptul de proprietate şi alte drepturi reale principale. Mijloacele de drept civil prin care se apără dreptul de proprietate sau alt drept real principal constau în *totalitatea acţiunilor în justiţie prin care titularul dreptului solicită instanţelor de*

judecată să pronunțe hotărâri în scopul de a înlătura orice atingere sau încălcare a dreptului său[1].

În literatura juridică, aceste mijloace juridice au fost grupate în două mari categorii: *indirecte sau nespecifice* și *directe sau specifice*[2].

A. Mijloacele juridice indirecte sau nespecifice sunt acele acțiuni în justiție care se întemeiază direct și nemijlocit pe drepturi de creanță, în scopul realizării lor. Dar, după cum se cunoaște, drepturile de creanță se nasc și se realizează în strânsă legătură cu dreptul de proprietate care constituie coloana vertebrală a patrimoniului oricărei persoane. De aceea, de cele mai multe ori, prin promovarea acestor acțiuni, se înlătură, indirect, atingerile aduse însuși dreptului de proprietate al reclamantului. Ele sunt mijloace indirecte sau nespecifice, deoarece nu se întemeiază direct pe dreptul de proprietate sau alt drept real. Se includ în această categorie: acțiunile în executarea contractelor civile și comerciale, acțiunea în răspundere contractuală, acțiunea întemeiată pe îmbogățirea fără justă cauză, acțiunea în restituirea plății nedatorate etc.

B. Mijloacele juridice directe sau specifice de apărare a dreptului de proprietate și a altor drepturi reale constau în totalitatea acțiunilor, așa-zisele acțiuni reale, care se întemeiază direct și nemijlocit pe un drept real sau pe faptul posesiei unui imobil. Aceste acțiuni sunt de două feluri: *acțiuni petitorii* și *acțiuni posesorii.*

Acțiunile petitorii sunt acele acțiuni prin care se solicită instanței de judecată să stabilească în mod direct că reclamantul este titularul dreptului de proprietate sau al altui drept real asupra unui bun. Redobândirea posesiei bunului asupra căruia poartă acel drept real este doar un efect accesoriu al admiterii acțiunii petitorii. Dintre acțiunile petitorii enumerăm: acțiunea în revendicare; acțiunea în prestație tabulară; acțiunea în grănițuire; acțiunea negatorie și acțiunea confesorie.

---

[1] A se vedea L. Pop, **op.cit.**, p.282.

[2] A se vedea C. Stătescu, C. Bîrsan, **op.cit.**, p.194.

Acțiunile posesorii sunt acele acțiuni prin care se urmărește apărarea posesiei - ca simplă stare de fapt - împotriva oricărei tulburări, fie pentru a o menține, fie pentru a o redobândi când a fost pierdută. Așadar, acțiunile posesorii se deosebesc de cele petitorii deoarece prin ele se apără doar posesia ca stare de fapt, fără a se pune în discuție existența unui drept real asupra imobilului respectiv. Ele sunt întotdeauna acțiuni imobiliare. Analiza lor am realizat-o în contextul abordării efectelor posesiei.

Dintre acțiunile petitorii, cea mai importantă este acțiunea în revendicare. Abordarea problematicii sale va avea loc în paragrafele următoare. De asemenea, acțiunea în prestație tabulară va fi analizată în ultimul capitol al acestei lucrări consacrat publicității imobiliare, pentru a nu o desprinde de materia cărților funciare.

Având în vedere aceste precizări, în prezentul paragraf, ne vom limita la analiza pe scurt a celorlalte acțiuni petitorii, și anume: *acțiunea în grănițuire; acțiunea negatorie* și *acțiunea confesorie*.

3. Acțiunea în grănițuire. Potrivit art.584 C.civ., orice proprietar poate obliga pe vecinul său la grănițuirea proprietății lipite de a sa; cheltuielile grănițuirii vor fi suportate pe jumătate[1]. Urmează că grănițuirea este o operație de determinare prin semne exterioare a limitei dintre două fonduri vecine care aparțin unor titulari diferiți. Ea se poate realiza prin convenția părților sau prin hotărâre judecătorească[2].

---

[1] A se vedea: Trib.jud. Suceava, dec. nr.211/1982, în *R.R.D.* nr.2/1983, p.58; Trib. Suprem, secț.civ., dec. nr.529/1982, în *R.R.D.* nr.3/1983, p.64-65; **idem**, dec. nr.420/1987, în *R.R.D.* nr.12/1987, p.62; **idem**, dec. nr.1989/1987, în *R.R.D.* nr.3/1988, p.59.

[2] A se vedea: Trib.Suprem, secț.civ., dec. nr.918/1971, în REPERTORIU DE PRACTICĂ JUDICIARĂ ÎN MATERIE CIVILĂ... PE ANII 1969-1975 de I. G. Mihuță, p.96; **idem**, dec. nr.255/1982, în *R.R.D.* nr.12/1982, p.59; Curtea Supremă de Justiție, secț.civ., dec.nr.1571/1992 și dec. nr.1612/1992, în *Dreptul* nr.8/1993, p.77-78 și 80.

Aşa cum s-a arătat, dreptul fiecărui proprietar sau titular de drept real principal de a-l obliga pe vecinul său la grănițuire este o facultate. În raport cu titularii dreptului real asupra celor două fonduri vecine, grănițuirea este, pe de o parte, o obligație reală de a face (*propter rem*) şi, pe de altă parte, privită exclusiv din punctul de vedere al celui care o solicită, este un atribut al dreptului real[1]. Cu alte cuvinte, această entitate juridică alcătuită dintr-un drept şi obligație este un atribut esențial al dreptului de proprietate[2].

În situația când unul dintre titularii fondurilor învecinate, la cererea celuilalt, nu este de acord cu grănițuirea, ea poate fi hotărâtă numai de instanța de judecată competentă. Acțiunea în justiție se numeşte *acțiune în grănițuire*. De aici rezultă că **acțiunea în grănițuire este acea acțiune prin care reclamantul cere instanței de judecată ca în cadrul unui proces să determine, prin semne exterioare, linia despărțitoare dintre cele două fonduri vecine**[3]. Hotărârea judecătorească ce se va pronunța are caracter declarativ de drepturi, deoarece judecătorul reconstituie hotarul real dintre cele două fonduri[4].

Acțiunea în grănițuire nu se confundă cu acțiunea în revendicare. Acțiunea în revendicare presupune contestarea dreptului de proprietate al pârâtului şi redobândirea posesiei asupra unui bun sau părți dintr-un bun care este precis determinată; de aceea sarcina probei revine reclamantului.

---

[1] A se vedea: C. Bîrsan, **Acțiunea în grănițuire,** în *R.R.D.* nr.8/1984, p.34; Trib.Suprem, secț.civ., dec. nr.200/1982, în *R.R.D.* nr.11/1982, p.60.

[2] A se vedea P. Perju, **Probleme privind acțiunea în grănițuire,** în *Dreptul* nr.6/1991, p.32.

[3] A se vedea: C. Bîrsan, **op.cit.,** p.34; Trib.Suprem, secț.civ., dec. nr.255/1982, în *R.R.D.* nr.12/1982, p.50; **idem,** dec. nr.1303/1982, în *R.R.D.* nr.8/1983, p.60; **idem,** dec. nr.1989/1987, în *R.R.D.* nr.3/1988, p.59.

[4] A se vedea P. Perju, **op.cit.,** p.32-34 şi practica judiciară la care face trimitere.

Dimpotrivă, în cazul acțiunii în grănițuire se urmărește reconstituirea hotarului real dintre două fonduri, fiecare parte având îndoitul rol de reclamant și pârât, ceea ce le pune pe același plan în ce privește sarcina probei[1].

Acțiunea în grănițuire poate fi introdusă de către: proprietar, uzufructuar și chiar de către posesor. Detentorii precari nu au acest drept. De asemenea, ea poate fi îndreptată împotriva: proprietarului fondului limitrof; titularului unui alt drept real (uzufruct, superficie, drept de folosință), precum și împotriva chiriașului sau arendașului, dar cu introducerea în cauză și a proprietarului. Între coproprietarii aceluiași fond este inadmisibilă[2].

Acțiunea în grănițuire este o acțiune reală - imobiliară, petitorie și imprescriptibilă[3].

Fiind petitorie, acțiunea în grănuțuire se deosebește de acțiunile posesorii. În acest sens, practica judiciară a statuat: *„Acțiunea în grănițuire este o acțiune petitorie, întrucât are drept scop delimitarea proprietăților limitrofe"*[4]. Ea nu se confundă cu acțiunea în strămutarea de hotare, care este o acțiune posesorie[5].

4. Acțiunea negatorie. Acțiunea negatorie este acea *acțiune reală prin care reclamantul cere instanței de judecată să stabilească, prin hotărârea ce o va pronunța, că pârâtul nu are un drept real-uzufruct, uz abitație, servitute sau superficie-asupra bunului aflat în proprietatea sa și să-l oblige, pe cale de consecință, să înceteze exercitarea lui nelegitimă.*

---

[1] **Ibidem**, p.34-35.

[2] **Ibidem**, p.36.

[3] A se vedea: Trib.Suprem, secț.civ., dec. nr.200/1982, în *R.R.D.* nr.11/1982, p.60; Curtea Supremă de Justiție, secț.civ., dec.nr.713/1992, în *Dreptul* nr.2/1993, p.74..

[4] Trib.Suprem, secț.civ., dec. nr.255/1982, în *R.R.D.* nr.12/1982, p.59. În același sens, **idem**, dec. nr.1448/1971, în *C.D.*, 1971, p.180.

[5] **Ibidem.**

Acțiunea negatorie este *reală, petitorie* și *imprescriptibilă*. Caracterul său petitoriu rezultă din faptul că se pune în discuție existența dreptului real al pârâtului.

5. Acțiunea confesorie. Acțiunea confesorie este *acea acțiune reală prin care reclamantul cere instanței de judecată să stabilească, prin hotărârea ce o va pronunța, că el este titularul unui drept real dezmembrământ al dreptului de proprietate-uzufruct, uz, abitație, servitute sau superficie-asupra bunului altuia și să-l oblige pe pârât, care poate fi proprietarul sau o altă persoană, să-i permită exercitarea lui deplină și netulburată.*

Acțiunea confesorie este o acțiune *petitorie*, deoarece se pune în discuție existența dreptului real al reclamantului. Spre deosebire de celelalte acțiuni petitorii, ea este *prescriptibilă* în termen de 30 de ani.

§ 2. Acțiunea în revendicare. Aspecte generale

6. Noțiune. Acțiunea în revendicare este acea *acțiune reală prin care reclamantul cere instanței de judecată să i se recunoască dreptul de proprietate asupra unui bun determinat și, pe cale de consecință, să-l oblige pe pârât la restituirea posesiei bunului.* Cu alte cuvinte, este acțiunea proprietarului neposesor împotriva posesorului neproprietar.

7. Caractere[1]. Acțiunea în revendicare prezintă următoarele caractere juridice: *reală, petitorie* și *imprescriptibilă*.

A. Acțiunea în revendicare este o acțiune reală deoarece poate fi introdusă împotriva oricărei persoane care încalcă dreptul de proprietate. Acest caracter se explică prin aceea că ea însoțește, apără și se întemeiază direct și nemijlocit pe dreptul de proprietate, drept care este opozabil tuturor. Astfel, acțiunea în revendicare se deosebește de acțiunile personale care se întemeiază pe drepturi de creanță și deci sunt admisibile doar

[1] A se vedea: L. Pop, **op.cit.**, p.286; C. Stătescu, C. Bîrsan, **op.cit.**, 1988, p.195.

împotriva debitorului, care este o persoană determinată întotdeauna în momentul naşterii raportului obligaţional. Aşa sunt: acţiunea în executarea unui contract, acţiunea în restituirea plăţii nedatorate, acţiunea în răspundere civilă delictuală etc.

B. Acţiunea în revendicare este o acţiune petitorie ceea ce înseamnă că prin ea se pune în discuţie, într-un proces, însăşi existenţa dreptului de proprietate al reclamantului. Aşa se explică faptul că reclamantul este îndatorat să facă dovada dreptului său de proprietate. Obligarea pârâtului la restituirea bunului în litigiu este doar o consecinţă firească a admiterii acţiunii în revendicare. În acest fel, acţiunile petitorii se deosebesc de acţiunile posesorii al căror scop constă în păstrarea sau obţinerea restituirii posesiei bunului ca simplă stare de fapt, fără a pune în discuţie existenţa dreptului de proprietate sau a altui drept real al reclamantului.

C. Acţiunea în revendicare este, în principiu, **imprescriptibilă** sub aspect extinctiv. Astfel, oricât timp nu ar fi exercitată, această acţiune nu se stinge, decât odată cu stingerea însuşi a dreptului de proprietate pe care îl însoţeşte şi-l apără. Stingerea dreptului de proprietate are loc numai în ipoteza când o altă persoană l-a dobândit prin uzucapiune sau, după caz, prin posesie de bună-credinţă.

8. **Calitatea procesuală activă.** Acţiunea în revendicare poate fi introdusă de titularul dreptului de proprietate. Practica judiciară a statuat că reclamantul trebuie să fie proprietarul unic şi exclusiv al dreptului de proprietate asupra bunului respectiv. Atunci când un bun se află în coproprietate, acţiunea în revendicare poate fi introdusă numai de către toţi copărtaşii. Un copărtaş nu poate revendica bunul aflat în coproprietate sau o parte materială determinată din acel bun, corespunzătoare cotei sale părţi ideale din dreptul de proprietate, înainte de efectuarea partajului[1].

---

[1] A se vedea M.N. Costin, MARILE INSTITUŢII ALE DREPTULUI CIVIL ROMÂN, vol.I, Edit. Dacia, Cluj-Napoca, 1982, p.257-258; Curtea Supremă de Justiţie, sect.civ., dec. nr.1467/1992, în

Având în vedere că pe durata coproprietății nici unul dintre coproprietari nu are determinată o parte materială din bun care să-i aparțină în exclusivitate, fosta instanță supremă a hotărât că „un coindivizar nu poate revendica (singur-s.n.) un bun indiviz mai înainte de înfăptuirea partajului, deoarece acțiunea în revendicare presupune un drept exclusiv și determinat, drept pe care nu-l poate avea un coindivizar decât prin efectul partajului"[1]. De asemenea: „Acțiunea în revendicare presupune existența unui drept exclusiv și determinat asupra bunului. În cazul coindivizarilor care au numai cote ideale asupra bunului, acțiunea în revendicare a unuia împotriva celorlalți, nu poate fi primită"[2].

9. Efectele admiterii acțiunii în revendicare[3]. Urmare admiterii acțiunii în revendicare, instanța de judecată recunoaște existența dreptului de proprietate al reclamantului, împotriva voinței și susținerilor pârâtului. De asemenea, instanța, pe cale de consecință, îl obligă pe pârât să restituie bunul adevăratului proprietar și să se abțină de la orice faptă prin care ar aduce atingere exercițiului normal și deplin al dreptului de proprietate.

Bunul se restituie în natură și liber de sarcinile constituite de pârât în favoarea unor terțe persoane, potrivit principiului *resoluto jure dantis resolvitur jus accipientis*. Dacă bunul nu poate fi restituit în natură, pârâtul este obligat să-i plătească reclamantului un echivalent bănesc.

Atunci când bunul revendicat a produs fructe, pârâtul, dacă a fost posesor de rea-credință, va fi obligat să le restituie reclamantului, în natură sau contravaloarea lor. Atunci când a fost un posesor de bună-credință are dreptul să păstreze fructele bunului în proprietatea sa. Buna-credință încetează pe data introducerii acțiunii în revendicare de către proprietar.

Dreptul nr.7/1993, p.91; **idem**, dec.nr.295/1993, în *Dreptul* nr.7/1994, p.85.

[1] Trib. Supr., secț.civ., dec. nr.2241/1972, în *C.D.*, 1972, p.85.

[2] Trib.Suprem, secț.civ., dec. nr.1335/1978, în *C.D.*, 1978, p.31-32.

[3] A se vedea C. Stătescu, C. Bîrsan, **op.cit.**, 1988, p.209-210.

Indiferent că a fost posesor de rea-credință sau de bună-credință, pârâtul are dreptul să pretindă reclamantului restituirea cheltuielilor necesare şi a celor utile pe care le-a făcut cu privire la bunul respectiv. Cheltuielile necesare sunt acelea făcute pentru conservarea bunului; fără ele, conservarea bunului era cu neputință. Cheltuielile utile sunt acelea care, deşi nu erau necesare, au avut ca efect sporul de valoare sau creşterea gradului de utilitate a bunului. Cheltuielile necesare se restituie în întregime. Cheltuielile utile se restituie numai în limita sporului de valoare a bunului, stabilit în momentul obligării la restituire. Obligația de restituire a tuturor acestor cheltuieli se întemeiază pe principiul îmbogățirii fără justă cauză a proprietarului-reclamant.

Cheltuielile de plăcere sau de înfrumusețare (voluptuarii) a bunului făcute de către pârât nu se restituie. În schimb, posesorul are dreptul să ridice acele lucrări, fără însă a deteriora bunul respectiv.

§ 3. Revendicarea bunurilor imobile

10. Revendicarea bunurilor imobile în sistemul Codului civil român. Analiza regimului juridic al revendicării dreptului de proprietate asupra imobilelor, potrivit reglementărilor Codului civil, presupune sau face necesară enunțarea a două reguli: acțiunea în revendicare are caracter imprescriptibil; proba dreptului de proprietate este în sarcina reclamantului care pretinde că este proprietarul imobilului în litigiu.

A. Acțiunea în revendicare, este în principiu, imprescriptibilă. Regula se întemeiază pe caracterul perpetuu al dreptului de proprietate, ceea ce înseamnă că el nu se stinge prin neuz, indiferent de timpul cât titularul său nu l-a exercitat direct sau prin altă persoană. Acțiunea în revendicare se stinge numai odată cu stingerea însuşi a dreptului de proprietate. Cu alte cuvinte, deşi imprescriptibilă extinctiv, acțiunea în revendicarea imobilelor poate fi paralizată, atunci când posesorul actual a dobândit proprietatea prin uzucapiune, în condițiile prevăzute de lege.

De la regula imprescriptibilității acțiunii în revendicare a imobilelor există o singură excepție. Astfel, art.561 C.pr.civ., prevede că în cazul vânzării unui imobil la licitație publică, în cadrul procedurii de urmărire silită, orice acțiune introdusă de cel ce se pretinde proprietarul acelui bun se prescrie în termen de 5 ani calculați de la punerea în executare a ordonanței de adjudecare.

B. Proba dreptului de proprietate incumbă reclamantului. Potrivit art.1169 C.civ.: *„Cel ce face o propunere înaintea judecății trebuie să o dovedească"*. Aşadar, la fel ca în oricare alt proces, reclamantul-revendicant, fiind cel care a declanşat procesul, este ținut să dovedească pretenția sa că este proprietarul acelui imobil. În favoarea pârâtului operează, din însăşi faptul posesiei, o prezumție relativă de proprietate. Urmează că atâta timp cât reclamantul nu face dovada dreptului său de proprietate, acțiunea în revendicare trebuie respinsă[1].

Proba dreptului de proprietate este o sarcină dificilă mai ales datorită insuficienței probatorii a actelor de transmitere şi dobândire. Astfel, orice act translativ de proprietate face dovada deplină a dreptului numai dacă reclamantul probează că emană de la un adevărat proprietar. Dar pentru ca cineva să poata fi considerat un adevărat proprietar trebuie să dovedească faptul că a dobândit bunul tot de la un adevărat proprietar. Cu alte cuvinte, revendicantul ar fi ținut să dovedească faptul că toți transmițătorii anteriori, din autor în autor, au avut calitatea de adevărați proprietari, ceea ce adesea este imposibil. O asemenea probă a fost numită *probatio diabolica* sau *probă drăcească*[2].

În sistemul Codului civil român, singura dovadă deplină şi absolută a dreptului de proprietate imobiliară o constituie dobândirea lui prin uzucapiune.

---

[1] A se vedea Trib.Suprem, secț.civ., dec. nr.397/1971, în REPERTORIU DE PRACTICĂ JUDICIARĂ ÎN MATERIE CIVILĂ... PE ANII 1969-1975, de I.G. Miliuță, p.95.

[2] A se vedea M.G. Rarincescu, op.cit., p.165.

Pentru atenuarea dificultăților legate de proba dreptului de proprietate, practica judiciară a stabilit câteva reguli, de care este bine să se țină seama, de la caz la caz, în rezolvarea diferitelor litigii. Astfel[1]:

a) în cazul în care, atât reclamantul cât şi pârâtul au titluri scrise privind dreptul de proprietate asupra imobilului în litigiu, titluri ce provin de la autori diferiți, instanța este obligată să le cerceteze şi să pronunțe hotărârea în favoarea acelei părți care a dobândit bunul de la autorul al cărui drept este mai preferabil;

b) în cazul când cele două părți au câte un titlu ce provine de la acelaşi autor, se va acorda preferință aceleia care a îndeplinit prima cerințele de publicitate imobiliară. Dacă nici una din părți nu a transcris titlul, se va da câştig de cauză persoanei care are titlul cu dată certă anterioară sau cu data cea mai veche;

c) atunci când numai reclamantul are titlu, acțiunea va fi admisă dacă titlul respectiv emană de la un terț, deci nu de la reclamant, şi are dată certă anterioară posesiei pârâtului;

d) în ipoteza în care nici una din părțile în proces nu are titlu şi nu poate face dovada uzucapiunii, instanțele de judecată vor examina şi compara cele două posesii, a reclamantului şi pârâtului. Va câştiga procesul acela care va dovedi o posesie mai caracterizată, adică mai îndelungată, neviciată, de bună-credință etc.

Pentru proba dreptului de proprietate, prin titlu se înțeleg toate actele juridice translative de proprietate şi cele declarative de drepturi, încheiate în formă scrisă.

11. Revendicarea imobilelor în sistemul cărților funciare. În teritoriile din țara noastră unde se aplică publicitatea prin cărți funciare, revendicarea imobilelor are un domeniu de aplicare destul de restrâns. Aceasta se explică prin faptul că dobândirea dreptului de proprietate poate avea loc, în cele mai frecvente cazuri, numai dacă s-a realizat cerința întabulării în cartea funciară. De asemenea, înscrierile în cartea funciară au, în principiu, forță probantă deplină.

---

[1] **Ibidem,** p.166-167.

Acestea sunt motivele pentru care acțiunea în revendicare este aplicabilă doar în următoarele situații:

a) atunci când dreptul de proprietate se dobândește de plin drept, fără cerința întabulării în cartea funciară; un astfel de mod de dobândire este moștenirea. Adevăratul moștenitor poate revendica un imobil succesoral aflat în posesia nelegitimă a unui moștenitor aparent;

b) în cazul în care se poate cere, pe cale de acțiune în prestație tabulară, înscrierea dreptului de proprietate. Împotriva unui terț, acțiunea în prestație tabulară poate fi admisă numai dacă sunt întrunite cumulativ trei condiții. Conform art.25 din Legea nr.115/1938, aceste condiții sunt:

- reclamantul să fi avut deja posesia imobilului la data când terțul întabulat în cartea funciară a contractat;
- actul juridic în temeiul căruia reclamantul cere întabularea să aibă o dată anterioară actului care a constituit baza înscrierii dreptului în favoarea terțului dobânditor;
- terțul să fi dobândit imobilul cu titlu gratuit. Dacă terțul a dobândit imobilul printr-un act juridic cu titlu oneros, acțiunea poate fi admisă numai dacă a fost de rea-credință în momentul în care a contractat;

c) statul sau o unitate administrativ-teritorială revendică un bun din domeniul public național sau din domeniul public local.

§ 4. Revendicarea bunurilor mobile

12. Punerea problemei. Reglementarea acțiunii în revendicarea dreptului de proprietate cu privire la bunurile mobile, în legislația noastră civilă, este total diferită față de revendicarea bunurilor imobile. Ba mai mult, din analiza dispozițiilor Codului civil incidente în această materie rezultă că trebuie să deosebim, din capul locului, între două categorii de situații. Astfel, regimul revendicării bunurilor mobile diferă după cum pârâtul este un posesor de rea-credință, un hoț sau un găsitor ori, dimpotrivă, el este un posesor de bună-credință.

13. Revendicarea bunurilor mobile de la posesorul de reacredință, de la un hoț sau de la un găsitor. Posesia de reacredință a unui terț dobânditor, a hoțului sau a găsitorului nu poate avea ca efect dobândirea dreptului de proprietate asupra unui bun mobil, indiferent de durata de timp cât a fost exercitată. O astfel de persoană nu beneficiază de dispozițiile art.1909 alin.1 C.civ.[1]

Menționăm că a fost o perioadă când s-a considerat că acțiunea în revendicarea unui bun mobil de la posesorul de reacredință ar fi prescriptibilă în termenul de 30 de ani prevăzut de art.1890 C.civ.[2]. Totuși, în ultima vreme, practica judiciară consideră că această acțiune este imprescriptibilă. Astfel, într-o soluție de speță, s-a statuat că nu se poate face diferențiere între drepturile reale imobiliare și cele mobiliare sub aspectul incidenței normelor privind prescripția extinctivă. De aceea, „indiferent că se revendică un bun imobil sau un bun mobil, dreptul la acțiune este imprescriptibil, pentru că proprietatea nu se stinge prin neuz"[3].

Această nouă orientare este împărtășită, fără rezerve, și de literatura juridică, în unele lucrări relativ recent publicate[4]. Ne raliem punctului de vedere al fostei instanțe supreme, care este temeinic și convingător argumentat.

14. Revendicarea bunurilor mobile de la posesorul de bună-credință. Revendicarea bunurilor mobile de la un posesor de bună-credință este, de cele mai multe ori, imposibilă. Explicația se află în textul art.1909 alin.1 C.civ., unde se prevede: „*Lucrurile*

---

[1] A se vedea C. Stătescu, C. Bîrsan, **op.cit.**, 1988, p.207.

[2] Referitor la acest punct de vedere, a se vedea: Trib.Suprem, col.civ., dec. nr.1205/1968, în REPERTORIU..ANII 1992-1969, de I. Mihuță, Al. Lesviodax, p.751; **idem**, dec. nr.406/1965, în *C.D.*, 1965, p.86. A se vedea, de asemenea, C. Stătescu, C. Bîrsan, **op.cit.**, 1980, p.213.

[3] Trib.Suprem, secț.civ., dec. nr.144/1982, în *C.D.*, 1982, p.13.

[4] A se vedea: V. Stoica, **Corelarea dispozițiilor art.14 din Codul de procedură penală cu prevederile art.1909-1910 din Codul civil**, în *R.R.D.* nr.10/1988,p. 29; C. Stătescu, C. Bîrsan, **op.cit.**, 1988, p.208.

mişcătoare se prescriu prin faptul posesiunii lor, fără să fie trebuinţă de vreo curgere de timp". Altfel spus, într-o exprimare sintetică şi clară, posesie de bună-credinţă a unui bun mobil valorează titlu de proprietate. Ba mai mult, marea majoritate a autorilor afirmă că textul art.1909 alin.1 C.civ. instituie o prezumţie *juris et de jure* de proprietate în favoarea posesorului de bună-credinţă a bunurilor mobile, care paralizează şi înlătură orice acţiune în revendicare. În ce ne priveşte, nu împărtăşim o astfel de calificare. Realitatea este că dreptul de proprietate mobiliară se dobândeşte, potrivit acestui text, prin posesie de bună-credinţă. De aceea, nu este nevoie să recurgem la construcţia juridică a prezumţiilor legale absolute[1].

Acest mod de dobândire a dreptului de proprietate mobiliară se aplică numai în privinţa bunurilor mobile corporale[2] individual determinate, care se află în proprietate privată. Nu pot fi dobândite astfel bunurile mobile proprietate publică. De asemenea, textul art.1909 alin.1 C.civ., nu se aplică bunurilor mobile prin natura lor care au devenit bunuri imobile prin destinaţie.

Pentru a putea invoca prevederea art.1909 alin.1 C.civ., trebuie să fie întrunite următoarele condiţii[3]:

a) *proprietarul să se fi desesizat voluntar de bunul său mobil*, încredinţându-l prin contract unui detentor precar[4] (chiriaş, comodatar, depozitar etc.). Dacă proprietarul s-a desesizat involuntar de bunul său, deoarece i-a fost furat sau l-a pierdut, această regulă nu este aplicabilă;

---

[1] A se vedea Fl. Baias, **Notă la sent.civ. nr.1134/1986 a Judecătoriei Sectorului Agricol Ilfov**, în *R.R.D.* nr.1/1988, p.42-43.

[2] A se vedea Trib.Suprem, secţ.civ., dec. nr.363/1984, în *R.R.D.* nr.2/1985, p.68.

[3] A se vedea C. Stătescu, C. Bîrsan, **op.cit.**, 1988, p.201-202.

[4] A se vedea: Trib.Suprem, secţ.civ., dec. nr.363/1984, în *R.R.D.* nr.2/1985, p.68; **idem**, dec. nr.477/1976, în *R.R.D.* nr.5/1976, p.169.

b) *detentorul precar să înstrăineze bunul mobil respectiv unei terțe persoane, fără să aibă consimțământul proprietarului care i l-a încredințat.* Detentorul precar nu poate invoca împotriva proprietarului dobândirea proprietății bunului pe temeiul art.1909 alin.1. Dimpotrivă el are obligația contractuală de a-l restitui;

c) *terțul să dobândească bunul mobil cu bună-credință de la detentorul precar și nu de la adevăratul proprietar, printr-un act translativ de proprietate.* Aceasta înseamnă că el a avut convingerea că detentorul precar este adevăratul proprietar al bunului. Buna-credință trebuie să existe în momentul în care terțul a intrat efectiv în posesia bunului, chiar dacă actul translativ de proprietate a fost încheiat cu detentorul precar la o dată anterioară[1]. Dacă între momentul încheierii contractului și momentul în care i-a fost predat bunul în stăpânire efectivă, terțul dobânditor a aflat că înstrăinătorul nu este proprietarul acelui bun, el este de rea-credință și nu poate invoca regula de mai sus. Până la proba contrară, buna-credință se prezumă;

d) *posesia terțului dobânditor de bună-credință a bunului mobil să fie efectivă sau reală*[2]. Pentru ca posesia să fie efectivă sau reală terțul dobânditor trebuie să cumuleze, în persoana sa, ambele elemente, *corpus* și *animus*. Regula din art.1909 alin.1 C.civ., nu se aplică atunci când terțul are doar elementul animus, fără să fi intrat în stăpânirea materială efectivă sau reală a bunului.

Ce se întâmplă însă cu fostul proprietar al bunului mobil? Va rămâne el păgubit, din moment ce acțiunea în revendicare a bunului este paralizată, prin invocarea art.1909 alin.1 C.civ., de către posesorul de bună-credință? Evident că o astfel de soluție nu poate fi acceptată. De aceea, proprietarul inițial are la dispoziție

---

[1] A se vedea Trib.Suprem, col.civ., dec. nr.1120/1966, citată de C. Stătescu, C. Bîrsan, op.cit., 1980, p.210.

[2] A se vedea C. Stătescu, C. Bîrsan, op.cit., 1988, p.202-204.

o acțiune în despăgubire împotriva detentorului precar[1]. Ba mai mult, fapta detentorului precar constituie infracțiunea de abuz de încredere, putând fi pedepsit penal[2].

15. Revendicarea bunurilor mobile de la un posesor de bună-credință care le-a dobândit de la un hoț sau găsitor. Regula înscrisă în art.1909 alin.1 C.civ. se aplică exclusiv în ipoteza în care proprietarul s-a desesizat voluntar de bunul său mobil, încredințându-l unui detentor precar. Dimpotrivă, atunci când un terț de bună-credință dobândește posesia unui mobil care a ieșit involuntar din stăpânirea proprietarului său, fiind pierdut sau furat, această regulă este inaplicabilă[3]. Pentru o astfel de ipoteză este incidentă prevederea art.1909 alin.2, care dispune: *„Cu toate acestea, cel ce a pierdut sau cel căruia i s-a furat un lucru, poate să-l revendice, în curs de trei ani, din ziua când i s-a furat, de la cel la care-l găsește, rămânând acestuia recurs în contra celui de la care-l are"*.

În legătură cu domeniul de aplicare a dispoziției art.1909 alin.2, în literatura de specialitate s-au formulat câteva precizări[4]:

- textul se aplică numai atunci când bunul mobil se află în posesia de bună-credință a unui terț care l-a dobândit de la autorul furtului sau de la găsitor;

- nu se are în vedere ipoteza în care bunul se află chiar în posesia autorului furtului sau găsitorului și nici în posesia unui terț de rea-credință. Într-o astfel de situație, acțiunea în revendicare este imprescriptibilă;

---

[1] A se vedea: Trib.Suprem, secț.civ., dec. nr.363/1984, în *R.R.D.* nr.2/1985, p.68; Trib.Municipiului București, secția a III-a penală, dec. nr.155/1990, în *Dreptul* nr.3/1992, p.70.

[2] A se vedea Trib. Municipiului București, secția a I-a penală, dec. nr.576/1989, în *Dreptul* nr.7/1992, p.85.

[3] A se vedea Trib. Suprem, secț.civ., dec. nr.363/1984, în *R.R.D.* nr.2/1985, p.68.

[4] A se vedea C. Stătescu, C. Bîrsan, op.cit., 1988, p.205.

- prin *„furt"* se înțelege, de această dată, furtul propriu-zis, tâlhăria și pirateria;

- prin *„pierderea bunului"* se înțelege ieșirea bunului din stăpânirea proprietarului datorită neglijenței sale, unui caz fortuit ori de forță majoră.

Acțiunea în revendicare trebuie introdusă în termen de 3 ani calculați din momentul sustragerii sau pierderii bunului. Termenul de 3 ani este un termen de decădere. Dacă acțiunea în revendicare nu se introduce înăuntrul acestui termen, se stinge și dreptul de proprietate al titularului inițial. Așa cum s-a spus, pe toată durata termenului de trei ani, este suspendată, privitor la bunurile furate sau pierdute și aflate în posesia de bună-credință a unui terț, aplicarea prevederii art.1909 alin.1 C.civ.. La împlinirea lui, posesorul de bună-credință devine proprietarul acelui bun mobil.

Menționăm că potrivit art.1909 alin.2 C.civ., atunci când proprietarul revendică bunul său de la un terț de bună-credință care l-a dobândit de la un hoț sau găsitor, nu este obligat sa plătească contravaloarea acelui bun sau să-l indemnizeze pe posesor pentru prețul plătit. De aceea, fostul posesor, obligat la restituirea bunului, are la dispoziție o acțiune personală în despăgubire împotriva celui de la care l-a dobândit.

De la această regulă, art.1910 C.civ., prevede o importantă excepție, în sensul că atunci când *„posesorul actual al lucrului furat sau pierdut l-a cumpărat la un bâlci sau la târg, sau la o vindere publică, sau de la un negustător care vinde asemenea lucruri, proprietarul originar nu poate să ia lucrul înapoi decât întorcând posesorului prețul ce l-a costat"*. Se acordă astfel o protecție deosebită terțului de buna-credință care a cumpărat bunul într-un loc public unde se încheie în mod curent asemenea acte juridice. Datorită împrejurărilor în care a încheiat actul în baza căruia a dobândit, cu titlu oneros, bunul respectiv, se presupune că nu avea cum să știe că vânzătorul l-a furat sau l-a găsit. Așadar, el are un drept de retenție asupra lucrului până când proprietarul

revendicant îi plăteşte preţul pe care l-a dat celui de la care a dobândit posesia.

În literatura de specialitate s-a pus problema nevoii de a corela prevederile art.1909 alin.2 şi 1910 cu normele dreptului procesual penal. Şi aceasta pentru motivul că art.14 alin.3, lit.a din Codul de procedură penală dispune că repararea în natură a pagubei cauzată printr-o infracţiune are loc, printre altele, prin restituirea lucrului. Aşadar, într-un proces penal, organele judiciare pot sau nu pot să dispună ridicarea bunurilor însuşite de inculpat prin infracţiune şi înstrăinate, între timp, unui terţ de bună-credinţă? Considerăm că aceste bunuri nu pot fi ridicate de la terţul dobânditor, decât în condiţiile prevăzute de art.1909 alin.2 C. civ., dacă a fost introdus în proces. În schimb, atunci când terţul de bună-credinţă a cumpărat bunul în împrejurările prevăzute de art.1910 C.civ., chiar dacă instanţa a dispus restituirea către partea civilă, el are dreptul de a reţine bunul respectiv în stăpânirea sa, până când proprietarul va plăti preţul la care a fost dobândit de la inculpat[1].

[1] Pentru dezvoltări pe aceasta temă şi diferitele soluţii care sunt propuse, a se vedea V. Stoica, op.cit., p.27-33.

Capitolul XI

PUBLICITATEA IMOBILIARĂ

§ 1. Noțiunea și obiectivele publicității imobiliare. Sistemele de publicitate imobiliară

1. Noțiune. *Publicitatea imobiliară desemnează totalitatea mijloacelor juridice prevăzute de lege prin care se evidențiază situația materială și juridică a imobilelor, în mod public, pentru a ocroti securitatea statică și securitatea dinamică a circuitului civil referitor la asemenea bunuri.* Prin *„securitate statică"* se înțelege ocrotirea drepturilor existente în prezent asupra unui bun, iar prin *„securitate dinamică"* se înțelege ocrotirea drepturilor ce se vor dobândi în viitor, în conformitate cu legea, asupra acelui bun[1].

2. Obiectivele publicității imobiliare. Prin organizarea publicității imobiliare se urmăresc următoarele obiective sau scopuri[2]:

a) de a da o cât mai mare siguranță drepturilor reale existente, precum și transmisiunilor imobiliare prin aducerea situației juridice a acestor bunuri la cunoștința terților interesați;

b) de a constitui o evidența clară și cuprinzătoare a tuturor bunurilor imobile în scopul utilizării și exploatării lor cât mai eficiente, în acord cu legea și interesele întregii societăți;

c) de a permite organelor competente ale statului să exercite un control riguros și permanent referitor la schimbările

---

[1] A se vedea I. Albu, CURS DE DREPT FUNCIAR, Litografia și Tipografia Învățământului, București, 1957, p.342.

[2] A se vedea Tr. Ionașcu, S. Brădeanu, DREPTURILE REALE PRINCIPALE ÎN REPUBLICA SOCIALISTĂ ROMÂNIA, Edit. Academiei, București, 1978, p.206.

care se produc în situația materială (împărțeli, schimbări de destinație, transformări, adăugiri etc) și în situația juridică a imobilelor (transmisiuni, grevări).

3. Sistemele de publicitate imobiliară[1]. Datorită condițiilor istorice în care a avut loc formarea, precum și evoluția statului național român, pe teritoriul țării noastre există următoarele sisteme de publicitate imobiliară:

a) sistemul *registrelor de transcripțiuni și inscripțiuni* reglementat de Codul civil și Codul de procedură civilă, aplicabil în marea majoritate a localităților din vechea țară (România înainte de 1918);

b) sistemul *cărților funciare*, reglementat de Legea nr.115/1938 și Decretul nr.241/1947, care se aplică în Transilvania, Banat și Bucovina;

c) sistemul intermediar al *cărților de publicitate funciară*, reglementat de Decretul nr.242/1947 și de unele dispoziții ale Legii nr.115/1938. El se aplică într-un număr redus de localități din fostul județ Ilfov și în București.

Mai adăugăm că prin Decretul nr.163 din 14 martie 1946 s-au reglementat așa-numitele *cărți de evidență funciară*. Ele au fost înființate cu scopul de a înlocui cărțile funciare distruse, sustrase sau pierdute, pentru unele localități din Transilvania, în timpul și din cauza războiului. Cărțile de evidență funciară se închid pe măsură ce se întocmesc noi cărți funciare sau se găsesc cărțile funciare originare. Menționăm că ele reprezintă tot un sistem de publicitate intermediară, asemănător „cărților de publicitate funciară"[2].

§ 2. Sistemul registrelor de transcripții și inscripții

4. Noțiune și reglementare. Acest sistem de publicitate imobiliară este alcătuit din registre de trascripțiuni (transcrieri) și registre de inscripții (înscrieri), care se țin la judecătorii.

---

[1] A se vedea I. Albu, **op.cit.**, p.370.

[2] **Ibidem**, p.371.

El este un sistem personal de publicitate a drepturilor reale imobiliare, deoarece registrele se țin pe numele proprietarilor. Prin urmare, transcrierile și înscrierile se fac pe numele persoanelor și nu pe imobile. De aceea, situația juridică a imobilului poate fi aflată numai cunoscând proprietarii săi succesivi și cercetând la numele lor, dacă și ce drepturi au transmis sau constituit referitor la acel bun, operație deosebit de dificilă și anevoioasă.

Publicitatea prin registre de transcripții și inscripții este reglementată în : art.1801-1804 C.civ.; art.818-819 C.civ.; art.1295 alin.2 C.civ.; art.1394 C.civ.; art.710-720 C.pr.civilă.

În acest sistem se fac două feluri de înregistrări: *transcrieri* și *înscrieri*.

5. Transcrierile. Transcrierile se fac în registrul de transcrieri și constau în copierea integrală a actelor juridice prin care se transmite dreptul de proprietate asupra unui imobil, se constituie un drept real principal sau se sting astfel de drepturi reale. Sunt supuse transcrierii toate actele juridice enumerate de art.711 C.pr.civilă.

Nu sunt supuse transcrierii: transmisiunile succesorale (legală și testamentară); actele de împărțeală, dacă imobilul revine unuia dintre copărtași; hotărârile judecătorești declarative de drepturi etc. De asemenea, sunt exceptate de la transcriere și dobândirile de drepturi reale prin fapte juridice: uzucapiunea și accesiunea imobiliară.

Transcrierea se face în ordinea depunerii cererilor de transcriere și a actelor supuse acestei operații. Practic, în prezent, registrele de transcripții au fost înlocuite cu mape în care sunt păstrate actele supuse transcrierii, împreună cu cererile și petițiile care le însoțesc, în ordinea intrării lor[1].

6. Înscrierile. Înscrierea se face în registrul de inscripții și constă în consemnarea sau reproducerea unor parți sau clauze din actele juridice. Fac obiect al înscrierii numai acele clauze care se

[1] A se vedea C. Stătescu, C. Bîrsan, op.cit., p.306.

referă la privilegiile speciale imobiliare şi la ipoteci. De la această regulă, face excepţie privilegiul vânzătorului de imobile, care este supus transcrierii în registrul de transcripţii.

7. Efectele transcrierii şi înscrierii. Efectul acestor înregistrări este acela de a face opozabil, faţă de terţi, actul juridic translativ sau constitutiv de drepturi reale. Între părţi şi faţă de succesorii lor în drepturi, actul juridic produce efecte de îndată ce a fost încheiat, fără a fi necesară transcrierea sau, după caz, înscrierea. Aşadar, lipsa transcrierii sau înscrierii este sancţionată cu inopozabilitatea, faţă de terţi, a transmiterii ori constituirii dreptului real.

În final, menţionăm că în cazul transmiterii sau constituirii aceluiaşi drept real în mod succesiv în favoarea a două sau mai multe persoane se aplică principiul: *qui prior tempore potior jure.* Cu alte cuvinte, cel care îndeplineşte mai întâi formalităţile de transcriere sau înscriere are un drept mai puternic, chiar dacă actul sau titlul său este posterior actelor de dobândire ale celorlalţi[1].

8. Neajunsurile acestui sistem. Aşa cum arătam, sistemul de publicitate prin registre de transcripţii şi inscripţii are caracter personal. În acelaşi timp, el este şi incomplet. De aceea, prezintă numeroase neajunsuri şi incoveniente practice[2]. Astfel:

a) publicitatea drepturilor este parţială, deoarece o serie de acte şi moduri de dobândire nu sunt supuse înregistrării, ceea ce face ca aceste registre să nu oglindească situaţia juridică exactă a imobilelor. De aici se creează nesiguranţă asupra proprietarului imobilului;

b) deoarece sancţiunea neîndeplinirii formalităţilor de transcriere şi înscriere constă doar în inopozabilitatea faţă de terţi a drepturilor transmise ori constituite, în frecvente situaţii, părţile nu solicită transcrierea actelor juridice sau înscrierea clauzelor prin care s-au constituit drepturi de ipotecă şi privilegii imobiliare;

---

[1] **Ibidem,** p.307.

[2] A se vedea: I. Albu, **op.cit.,** p.349-350; C. Stătescu, C. Bîrsan, **op.cit.,** p.307.

c) având în vedere că judecătorul nu are obligația de a cerceta valabilitatea și legalitatea actului juridic prezentat pentru transcriere sau înscriere și nici existența dreptului transmițătorului, aceste înregistrări au o valoarea relativă; altfel spus, se aduce la cunoștința terților un anumit act juridic fără a se garanta valabilitatea sa și existența dreptului dobândit;

d) deoarece înregistrările se fac pe numele proprietarilor și nu pe imobile, în individualitatea lor, este foarte greu de cunoscut situația juridică exactă a fiecărui imobil și de stabilit cine este adevăratul proprietar. Pentru aceasta, trebuie cunoscuți toți proprietarii succesivi ai imobilului și cercetate, la numele lor, transmisiunile făcute și sarcinile constituite de către ei. Verificarea este deosebit de dificilă. Omiterea unui singur proprietar anterior are ca efect o cunoaștere eronată a situației imobilului de către cel interesat, mai ales atunci când acel proprietar a făcut transmisiuni sau a constituit sarcini importante.

§ 3. Sistemul de publicitate prin cărți funciare

9. Noțiune și reglementare. Cărțile funciare constituie un sistem de publicitate *real* deoarece are la bază identitatea topografică a imobilelor. Toate înscrierile se fac pe imobile și nicidecum pe proprietari. Fiecare imobil are propria carte funciară în care sunt evidențiate orice schimbări ce intervin în situația sa materială și juridică. De asemenea, cărțile funciare alcătuiesc un sistem de publicitate *complet*, fiindcă realizează o publicitate integrală a tuturor transmisiunilor și constituirilor de drepturi reale imobiliare. Ba mai mult, în anumite cazuri expres prevăzute de lege, în cartea funciară sunt înscrise și unele drepturi personale, fapte sau alte raporturi juridice în legătură cu bunurile imobile.

Așa cum s-a arătat, drepturile reale imobiliare înscrise în cartea funciară se numesc *„drepturi tabulare"*. Înscrierile privitoare la drepturile tabulare alcătuiesc ceea ce denumim *„stare tabulară"*[1].

[1] A se vedea I. Albu, op.cit., p.374.

În prezent, sistemul de publicitate prin cărți funciare este reglemntat de Decretul-Lege nr.115/1938 pentru unificarea dispozițiilor privitoare la cărțile funciare[1], pus în aplicare prin Legea nr.241/1947[2].

10. Scurt istoric al cărților funciare[3]. Cărțile funciare au fost introduse, pentru prima dată, în Austria şi, după aceea, şi în alte țări europene. În prezent, acest sistem de publicitate se aplică în Austria, Germania, Elveția, Ungaria, Cehia, Slovacia şi în unele teritorii din Polonia, fosta Iugoslavie, România şi Italia, care, înainte de primul război mondial, făceau parte din Austro-Ungaria şi Germania. De asemenea, în perioada interbelică, a fost instituit în Anglia, precum şi, parțial, în coloniile britanice.

Pe teritoriul țării noastre, cărțile funciare au fost introduse în Transilvania şi Bucovina, în mod treptat, după cum urmează: 1794 - în fostele regiuni grănicereşti; 1855 - în teritoriile unde se aplica dreptul maghiar; 1870 - în teritoriile supuse Codului civil austriac, inclusiv în Bucovina.

Aşadar, pe teritoriul Transilvaniei se aplicau trei regimuri de carte funciară care, deşi asemănătoare, prezentau şi unele particularități de reglementare. Ele s-au menținut în vigoare şi după desăvârşirea statului unitar român, până la punerea în aplicare a Decretului-Lege nr.115/1938 (1947 în Transilvania şi 1938 în Bucovina).

Avându-se în vedere avantajele acestui sistem, s-a preconizat introducerea cărților funciare pe întregul teritoriu al României. Astfel, a fost adoptată Legea nr.23/1933 pentru

---

[1] Publicată în M.Of. nr.95 din 27 aprilie 1938.

[2] Publicată în M.Of. nr.157 din 12 iulie 1947. În Bucovina Decretul-Lege nr.115/1938 a fost pus în aplicare prin Decretul-Lege nr.511/1938, publicat în M.Of. nr.240 din 15 octombrie 1938.

[3] Pentru aceste scurte considerații istorice, a se vedea: I. Albu, op.cit., p.366 şi urm.; S. Brădeanu, EXTINDEREA LEGISLAȚIEI CIVILE ŞI COMERCIALE A VECHIULUI REGAT ÎN ROMÂNIA DE PESTE CARPAȚI, Sibiu, 1944, p.187 şi urm.

organizarea cadastrului funciar şi pentru introducerea cărţilor funciare în vechea ţară. Urmare acestui fapt, au început lucrările de cadastru în Bucureşti şi în unele comune din fostul judeţ Ilfov. În anul 1937 au demarat şi lucrările de întocmire a cărţilor funciare.

La 27 aprilie 1938 este adoptat Decretul-Lege nr.115 pentru unificarea dispoziţiilor privitoare la cărţile funciare, care reglementează în mod unitar regimul juridic al cărţilor funciare pe întregul teritoriu al ţării. Acest act normativ a fost pus în aplicare în Bucovina prin Decretul nr.511 din 15 octombrie 1938. Intrarea în vigoare a Legii nr.115/1938, în toate celelalte teritorii, a fost amânată până la adoptarea şi punerea în aplicare a Codului civil român unificat, ale cărui dispoziţii erau în concordanţă cu principiile de carte funciară.

Codul civil român unificat din 6 septembrie 1940, datorită evenimentelor istorice, nu a mai fost pus în vigoare. De aceea, prin Decretul-Lege nr.389/22 iunie 1943, s-a extins legislaţia civilă şi comercială română şi în teritoriile de peste Carpaţi.

În ce priveşte Ardealul de Nord, extinderea s-a realizat, după eliberare, prin Decretul nr. 260/1945. În aceste acte normative s-a dispus menţinerea în vigoare a unor reglementări locale din Transilvania, printre care şi acelea privind cărţile funciare, cu unele modificări prevăzute în legile de extindere.

Deoarece, după anul 1938, lucrările cadastrale efectuate în vechea ţară, nu au continuat, prin Legea nr.241/12 iulie 1947 a fost completată şi pusă în aplicare, pe tot cuprinsul Transilvaniei, Legea nr.115/1938, prin care s-a realizat unificarea normelor privitoare la cărţile funciare. Totodată, au fost scoase din vigoare legile, ordonanţele şi regulamentele locale în această materie, punându-se capăt deosebirilor de regim juridic al cărţilor funciare.

Aşa după cum am arătat, în Bucureşti şi în câteva comune limitrofe, în anul 1937, au început lucrările de întocmire a cărţilor funciare. Prin art.163 şi urm. ale Legii nr.115/1938 s-a dispus întocmirea de „cărţi funciare provizorii" pentru aceste localităţi. După îndeplinirea procedurii de completare, verificare şi

rectificare, prevăzută de Legea nr.115/1938, „cărțile funciare provizorii" urmau să fie declarate „cărți funciare". Această procedură nu a putut fi îndeplinită. De aceea, prin Legea nr. 242/12 iulie 1947, „cărțile funciare provizorii" au fost transformate în „cărți de publicitate funciară", care constituie un sistem intermediar de publicitate care se aseamănă, dar se și deosebește de cărțile funciare. Principala deosebire constă în faptul că întabularea nu are efect constitutiv de drepturi; drepturile reale imobiliare se dobândesc pe data încheierii contractului, fără a fi necesară înscrierea lor în cartea funciară. Efectul întabulării constă doar în opozabilitatea, față de terți, a actelor juridice și a drepturilor înscrise.

Trebuie să precizăm că, potrivit art.47 al Legii nr.241/1947, au fost menținute în vigoare dispozițiile din legile, ordonanțele și regulamentele privind cărțile funciare centrale pentru căile ferate și canaluri. Aceste cărți funciare sunt reglementate, în principal, prin Decretul nr.2142 din 12 iunie 1939.

11. Cuprinsul cărților funciare. Cărțile funciare sunt întocmite și numerotate pe comune, orașe și municipii. Cărțile funciare privitoare la imobilele din aceeași comună, același oraș sau municipiu, alcătuiesc registrul funciar al acelei unități administrative. Dacă o comună este alcătuită din două sau mai multe sate, cărțile funciare se numerotează pe sate, fiecare având câte un registru funciar propriu.

Cărțile funciare se țin într-un singur exemplar la judecătoria competentă teritorial.

A. Cartea funciară propriu-zisă este alcătuită dintr-un titlu și trei părți sau foi.

Titlul cărții funciare cuprinde: numărul cărții respective și denumirea comunei, orașului sau municipiului în care este situat imobilul.

Partea a I-a (foaia de avere) privind descrierea imobilului. Este alcătuită din următoarele rubrici: nr. de ordine; nr. topografic al imobilului; denumirea imobilului; întinderea în hectare sau mp.; observații.

Partea a II-a (foaia de proprietate) în care se fac înscrierile cu privire la dreptul de proprietate asupra imobilului şi are trei rubrici: nr. de ordine; înscrierile privitoare la proprietate; observaţii.

Înscrierile au ca obiect:

a) numele proprietarului şi alte date necesare identificării lui;

b) actul sau faptul juridic care constituie titlul dreptului de proprietate; se va arăta şi înscrisul pe care se întemeiază acest drept;

c) toate strămutările sau transmisiunile proprietăţii asupra imobilului;

d) servituţile constituite în folosul imobilului;

e) faptele, drepturile personale sau alte raporturi juridice, precum şi acţiunile privitoare la proprietate;

f) arătarea oricărei modificări, îndreptări sau însemnări ce s-ar face în titlu, partea I şi a II-a a cărţii funciare a imobilului respectiv.

Partea a III-a (foaia de sarcini) are patru rubrici: nr. ordine; înscrieri; suma creanţei şi observaţii. În această parte se înscriu:

a) drepturile de superficie, servitute propriu-zisă, uz, uzufruct, abitaţie, ipotecă, locaţiune, precum şi cesiunea de venituri;

b) faptele, drepturile personale sau alte raporturi juridice, precum şi acţiunile privitoare la drepturile tabulare înscrise în partea a III-a;

c) sechestrul, urmărirea imobilului sau a veniturilor sale;

d) arătarea oricărei modificări, îndreptări sau însemnări ce s-ar face referitor la înscrierile din partea a III-a.

B. În conformitate cu art.6 din Legea nr.115/1938, cartea funciară propriu-zisă se întregeşte cu *planul, înscrisurile* privitoare la înscrieri şi *registrul de intrare.*

a) *planul* cuprinde toate parcelele dintr-o localitate cu arătarea numărului topografic al fiecăreia. Orice schimbare în

întinderea unei parcele se va evidenția pe plan în temeiul schiței prezentate de părți (art.7);

b) *înscrisurile privitoare la înscrieri* constituie proba drepturilor înscrise în cartea funciară. De pe fiecare înscris, în temeiul căruia se face o înscriere în cartea funciară, se reține o copie a cărei conformitate cu originalul va fi certificată de judecătorul de carte funciară. Aceste copii se păstrează în arhivă, alcătuind, împreună cu cererile de înscriere, dosarul cărții funciare (art.8);

c) *registrul de intrare* este utilizat pentru înregistrarea cererilor de înscriere. Ordinea înregistrării cererilor constituie criteriul după care se stabilește rangul înscrierilor făcute în cartea funciară.

C. Pe lângă acestea, la fiecare judecătorie este obligatoriu să existe completate la zi: **repertorii alfabetice; repertorii parcelare; alte registre și condici de evidență prevăzute de lege.**

a) *repertoriul alfabetic* cuprinde numele și prenumele proprietarilor cu indicarea, în dreptul fiecăruia, a numărului de carte funciară în care sunt înscriși (art.9 pct.2);

b) *repertoriul parcelar* în care se evidențiază numărul topografic al parcelelor, numărul planșei din plan pe care se află fiecare parcelă, precum și numărul cărții funciare în care sunt înscrise.

Aceste repertorii se țin pe localități.

12. Obiectul drepturilor tabulare. Așa cum mai arătam, prin drepturi tabulare se înțeleg toate drepturile reale asupra bunurilor imobile, înscrise în cartea funciară.

Potrivit art.12 din Legea nr.115/1938, obiectul drepturilor tabulare este corpul funciar, fiind descris în partea I a cărții funciare. Corpul funciar poate fi alcătuit dintr-una sau mai multe parcele. Aceeași carte funciară poate cuprinde mai multe corpuri funciare.

Conform art.169 alin.1 Legea nr.115/1938, prin corp funciar se înțelege o unitate economică distinct alcătuită, după criteriul naturii imobilului ori a scopului economic urmărit de

proprietar. El este, în acelaşi timp, şi o unitate juridică, în sensul că operaţiile juridice - înscrierile de drepturi tabulare-se pot face, de regulă, numai cu privire la întregul corp funciar[1].

Corpul funciar alcătuit din două sau mai multe parcele se notează cu un număr roman, după care urmează arătarea fiecărei parcele ce intră în componenţa sa. Corpul funciar alcătuit dintr-o singură parcelă se notează cu semnul crucii.

Art.13 din aceeaşi lege dispune că un corp funciar poate fi modificat. Operaţiile prin care se modifică sunt: *alipirea* şi *dezlipirea*.

Alipirea are loc de regulă prin unirea mai multor parcele într-un corp funciar sau prin adăugarea unei noi parcele la un corp funciar. De asemenea, alipirea se poate realiza şi prin mărirea suprafeţei unei parcele.

Pot fi unite în acelaşi corp funciar:

- parcelele situate una lângă alta, indiferent de felul de cultură, dacă aparţin aceluiaşi proprietar;
- parcelele situate în locuri diferite, dacă au aceeaşi destinaţie economică;
- toate parcelele unui proprietar, indiferent de aşezarea lor şi de felul de cultură.

Dezlipirea are loc atunci când se desparte sau desprinde o parcelă de la un corp funciar ori se micşorează întinderea unei parcele.

13. Principiile cărţilor funciare. La baza regimului juridic al cărţilor funciare există anumite reguli fundamentale care se numesc principii. Vom analiza câteva dintre ele.

A. Principiul efectului constitutiv de drepturi reale al înscrierii în cartea funciară[2]. Potrivit art.17-18 din Legea nr.115/1938, drepturile reale cu privire la imobile pot fi constituite, modificate sau stinse numai prin înscriere în cartea funciară. Prin urmare,

---

[1] A se vedea C. Negrea, LEGIUIRILE CIVILE LOCALE, Cluj, 1946, p.49-50.

[2] A se vedea I. Albu, **op.cit.**, p.391 şi urm.

înscrierea dă naştere, modifică sau stinge drepturile reale şi le face opozabile faţă de terţi.

De la acest principiu există şi câteva excepţii. Astfel, art.26 din lege prevede că drepturile reale imobiliare se dobândesc fără înscriere în cartea funciară în următoarele cazuri: dobândirea prin succesiune legală şi testamentară; dobândirea prin succesiune; vânzare silită şi expropriere[1]. Totuşi, titularul unui drept real dobândit prin unul dintre aceste mijloace juridice, nu va putea să încheie acte de transmisiune sau de grevare a bunului, decât după ce s-a făcut înscrierea.

B. Principiul publicităţii integrale. Potrivit acestui principiu, toate operaţiunile juridice prin care se transmite, constituie, modifică sau stinge un drept real imobiliar sunt supuse înscrierii în cartea funciară, cu excepţiile arătate mai sus. De asemenea, este obligatorie evidenţierea tuturor schimbărilor sau modificărilor ce intervin, prin alipire, dezlipire etc., în situaţia materială a imobilului[2].

C. Principiul legalităţii. Aceasta înseamnă că judecătorul de carte funciară este obligat, înainte de a dispune prin încheiere sau a face orice înscriere, să verifice legalitatea titlului pe baza căruia a fost solicitată înscrierea în cartea funciară. Dacă el constată că titlul nu este conform cu dispoziţiile legale în vigoare, va fi obligat să refuze efectuarea înscrierii.

D. Principiul oficialităţii. Prin acest principiu se înţelege faptul că judecătorul de carte funciară are dreptul şi obligaţia legală de a verifica, din oficiu, cererea de înscriere, valabilitatea titlului în baza căruia se solicită şi cuprinsul cărţii funciare. Cererea odată introdusă şi înregistrată nu poate fi completată cu date sau înscrisuri noi. Atunci când cererea este incompletă sau

---

[1] Cu privire la drepturile extratabulare, a se vedea: D.Chirică, **Publicitatea transferurilor drepturilor de proprietate imobiliară**, în *Dreptul*, nr.4/1992, p.25-28; A.A. Tuluş, **op.cit.**, p.27-28.

[2] Aceste evidenţieri se operează în partea I (foaia de avere) a cărţii funciare.

înscrisurile pe baza cărora se întemeiază nu sunt valabile, judecătorul o va respinge. În acelaşi mod va proceda şi în situaţia în care faţă de datele înscrise în cartea funciară, cererea nu poate fi admisă.

E. Principiul priorităţii. Potrivit art. 31 din Legea nr. 115/1938, înscrierile în cartea funciară îşi produc efectele de la data înregistrării cererilor de înscriere. Ordinea înregistrării cererilor determină sau stabileşte rangul înscrierii (*qui prior tempore potior jure*). **Prin rang tabular se înţelege efectul unei înscrieri în raport cu alte înscrieri din aceeaşi carte funciară**[1]. Aşadar, cu alte cuvinte, data înregistrării cererii în registrul de intrare va fi şi data înscrierii solicitate.

F. Principiul relativităţii. Conform acestei reguli, înscrierea unui drept se poate face numai:

a) împotriva aceluia care la data înregistrării cererii este înscris ca titular al dreptului asupra căruia înscrierea urmează să fie făcută;

b) împotriva aceluia care, înainte de a fi înscris, şi-a grevat dreptul, dacă ambele înscrieri se cer deodată.

Dacă mai multe persoane şi-au cedat succesiv, una celeilalte, dreptul de a dobândi prin înscriere un bun imobiliar, iar înscrierile respective nu s-au făcut, ultimul dobânditor va putea cere înscrierea tuturor dobândirilor succesive, concomitent cu aceea a dreptului său, dacă dovedeşte, prin înscrisuri originale, actele juridice care pot sta la baza acelor înscrieri (art.20 din Legea nr.115/1938).

G. Principiul forţei probante a înscrierii în cartea funciară. Acest principiu rezultă din prevederile art.32 şi 33 ale Legii nr.115/1938. Art.32 instituie două prezumţii, şi anume: dacă în cartea funciară s-a înscris un drept real în folosul unei persoane, se prezumă că dreptul există în folosul ei; dacă un drept s-a radiat din cartea funciară, se prezumă că acel drept nu există. Suntem în prezenţa a două prezumţii legale relative, putând fi combătute prin probă contrară. Ele se aplică numai drepturilor reale.

---

[1] A se vedea C. Negrea, op.cit., p.103.

Art.33 prevede că înscrierile din cartea funciară au o putere doveditoare absolută în folosul terțului care a dobândit un drept real prin act juridic cu titlu oneros și a fost de bună credință. Așadar, terțul va fi apărat de orice cauză de evicțiune derivând din titlurile de dobândire anterioare înscrierii dreptului său, cu exceptia situației când împotriva sa s-a introdus, în termen legal, o acțiune în rectificarea întabulării. Desigur că pentru a beneficia de ocrotirea dispoziției art.33 este necesar ca actul juridic prin care terțul a dobândit dreptul să fie încheiat valabil.

14. Înscrierile în cartea funciară. Art.5 din Legea nr.115/1938 prevede că înscrierile sunt de trei feluri: *întabularea*, *înscrierea provizorie* și *notarea*.

A. Întabularea[1]. Întabularea este înscrierea prin care se transmite, constituie sau stinge un drept real cu titlu definitiv de la data înregistrării cererii de înscriere. Deci obiectul întabulării îl constituie înscrierea drepturilor tabulare.

Întabularea este o înscriere definitivă, fără să fie nevoie de vreo justificare ulterioară. Ea are efect constitutiv de drepturi.

Întabularea se face pe baza actului juridic în temeiul căruia se cere înscrierea, a unei hotărâri judecătorești definitive sau a unui act administrativ individual. Actul juridic trebuie dovedit prin înscris original. Dovada hotărârii judecătorești și a actului administrativ individual se face prin copii legalizate.

Pentru încuviințarea întabulării, înscrisul original trebuie să îndeplinească următoarele cerințe speciale:

- să cuprindă data când a fost întocmit și domiciliul părților;
- să arăte numărul parcelei sau al cărții funciare, dacă întabularea privește toate imobilele cuprinse în aceeași carte funciară;
- să cuprindă declarația expresă, prin care cel al cărui drept urmează să fie transmis, grevat, restrâns ori stins, își dă consimțământul la întabulare (art.45).

[1] A se vedea I. Albu, op.cit., p.428.

B. Înscrierea provizorie[1]. Înscrierea provizorie este înscrierea prin care se strămută, constituie, modifică sau stinge un drept real sub condiția și în măsura justificării sale ulterioare. Ea se numește *„înscriere provizorie"* sau *„întabulare imperfectă"*[2].

Înscrierea provizorie are loc atunci când înscrisul original nu îndeplinește cerințele speciale prevăzute de lege pentru întabulare sau în cazul în care înscrierea este cerută în temeiul unei hotărâri judecătorești supusă recursului.

Dacă înscrierea provizorie este justificată, în sensul că înscrisul original îndeplinește ulterior cerințele prevăzute pentru întabulare sau, după caz, hotărârea judecătorească devine irevocabilă, ea se transformă într-o întabulare perfectă. Justificarea înscrierii va fi notată în cartea funciară.

C. Notarea. Notarea este acea înscriere care are ca obiect menționarea în cartea funciară a unor drepturi personale, fapte sau alte raporturi juridice strâns legate de drepturile tabulare pentru a le face opozabile terților persoane. Astfel, de exemplu, pot fi notate în cartea funciară: minoritatea și punerea sub interdicție a titularului dreptului; interdicția înstrăinării sau grevării unui drept întabulat; contractul de locațiune încheiat pe o durată mai mare de 3 ani; separația de patrimonii; acțiunea în anularea hotărârii judecătorești declarative de moarte; acțiunea pauliană; acțiunea în partaj; faptul că imobilul a fost dobândit prin împroprietărire etc. (art.81-82).

15. Acțiunile de carte funciară. În legătură cu înscrierile care se fac în cartea funciară, pot fi exercitate două acțiuni: *acțiunea în prestație tabulară* și *acțiunea în rectificarea înscrierilor în cartea funciară.*

A. Acțiunea în prestație tabulară. Înscrierile de drepturi reale în cartea funciară au efect constitutiv de drepturi. Prin urmare, deși s-a încheiat un act juridic translativ sau constitutiv de drepturi, efectul său se produce numai în urma înscrierii în cartea

---

[1] **Ibidem**, p.429.

[2] **Ibidem.**

funciară. Dreptul real se poate transmite, constitui, modifica sau stinge numai prin întabulare. Pentru aceasta, în conformitate cu art.22 şi 23 din Legea nr.115/1938, cel care s-a obligat la constituirea, transmiterea sau modificarea unui drept real imobiliar este obligat să predea înscrisurile necesare pentru întabularea dreptului în cartea funciară, iar dacă este vorba de stingerea unui asemenea drept, să predea actele necesare pentru radierea lui din cartea funciară. În cazul în care refuză să-şi îndeplinească această obligaţie, persoana îndreptăţită se poate adresa instanţei de judecată, pentru ca aceasta să dispună, prin hotărâre, întabularea sau, după caz, radierea dreptului real. Hotărârea judecătorească rămasă definitivă va înlocui înscrisurile necesare pentru întabularea sau radierea dreptului.

Acţiunea în prestaţie tabulară poate fi intentată împotriva celui care a consimţit la constituirea, transmiterea sau stingerea dreptului real respectiv. Ba mai mult, poate fi îndreptată şi împotriva terţului subdobânditor înscris în cartea funciară, dacă sunt îndeplinite următoarele trei condiţii:

a) cel care cere prestaţia tabulară să fi fost în posesia imobilului la data când terţul subdobânditor a contractat;

b) actul juridic cu dată certă, în temeiul căruia se cere prestaţia tabulară, să fie încheiat anterior actului pe baza căruia terţul şi-a înscris dreptul în cartea funciară;

c) terţul să fi dobândit dreptul cu titlu gratuit sau să fi fost de rea-credinţă. În cazul în care terţul a dobândit cu bună-credinţă şi pe baza unui act cu titlu oneros, acţiunea în prestaţie tabulară se va respinge[1].

În legătură cu natura juridică a acţiunii în prestaţie tabulară, practica judiciară este neunitară. Unele instanţe au

[1] A se vedea Trib.Suprem, secţ.civ., dec. nr.400/1978, în *C.D.*, 1978, p.19. În acelaşi sens, Trib.Suprem, secţ.civ., dec. nr.911/1979 şi dec. nr.585/1980 (nepublicate).

apreciat că este o acțiune reală și imprescriptibilă[1]. Dimpotrivă, alte instanțe, inclusiv fosta instanță supremă, au statuat că este o acțiune personală și, deci, prescriptibilă, în termenele generale de prescripție[2].

Ne alăturăm opiniei potrivit căreia acțiunea în prestație tabulară este o acțiune reală, imprescriptibilă[3]. Atunci când prin ea se cere înscrierea dreptului real, considerăm că este o aplicație particulară, în regimul cărților funciare, a acțiunii în revendicare. În ipoteza în care se introduce pentru radierea dreptului, constituie o aplicație particulară a acțiunii negatorii[4]. Imprescriptibilitatea acestei acțiuni rezultă din faptul, printre altele, că art.24 din Legea nr.115/1938, nu prevede un termen limitativ pentru introducerea ei[5].

Acțiunea în prestație tabulară nu se confundă cu acțiunea în executarea unui antencontract de vânzare-cumpărare. Această confuzie poate fi întâlnită în literatura de specialitate și în unele soluții ale practicii judiciare. Acțiunea în executarea unui antecontract de înstrăinare a unui imobil este o acțiune personală, care în sistem de carte funciară are ca temei legal art.17 alin. ultim din Legea nr.115/1938. Fiind o acțiune personală în realizarea unui drept de creanță este prescriptibilă în termenul general de prescripție de 3 ani.

---

[1] Cu titlu de exemplu, a se vedea Trib.jud. Satu-Mare, dec.civ., nr.546/1971, în *R.R.D.* nr.7/1972, p.151.

[2] A se vedea: Trib.jud. Brașov, dec.civ., nr.139/1972, în *R.R.D.* nr.10/1972, cu Notă critică de S. Brădeanu; Trib.Suprem, secț.civ., dec. nr.933/1970, în *C.D.*, 1970, p.91; idem, dec. nr.1338/1969, în *C.D.*, 1969, p.84.

[3] A se vedea S. Brădeanu, Notă critică la dec.civ., nr.139/1972 a Trib.jud. Brașov, în *R.R.D.* nr.10/1972, p.174.

[4] A se vedea Tr. Ionașcu, S. Brădeanu, op.cit., p.213.

[5] **Ibidem.**

Acțiunea în prestație tabulară se introduce atunci când există un titlu apt de întabulare însă înstrăinătorul nu-şi dă consițământul la efectuarea acestei înscrieri pe numele dobânditorului. Or, potrivit art.45 şi art.17 alin.2 din Legea nr.115/1938, întabularea unui drept real sau radierea lui din cartea funciară poate avea loc numai cu consimțământul titularului acelui drept. Urmează că pentru a se face întabularea sau radierea unui drept real nu este suficientă prezentarea înscrisului original în care este consemnat actul de înstrăinare. Este necesar şi consimțământul expres declarat al titularului dreptului, dat în formă autentică sau în fața judecătorului de carte funciară.

În cazul în care titularul dreptului nu-şi dă consimțământul, în baza art.22 şi urm. din Legea nr.115/1938, cel îndreptățit poate solicita instanței de judecată să dispună, prin hotărâre, întabularea sau, după caz, radierea dreptului.

Menționăm că de multe ori în aceeaşi cerere de chemare în judecată, reclamantul formulează două capete de acțiune: unul prin care cere să se pronunțe o hotărâre care să țină loc de contract autentic de înstrăinare (acțiune personală) şi altul prin care solicită ca instanța să dispună, pe cale de consecință, şi înscrierea dreptului dobândit în cartea funciară, împotriva refuzului pârâtului de a consimți la întabulare (acțiune reală, petitorie şi imprescriptibilă).

B. Acțiunea în rectificarea înscrierilor în cartea funciară. Potrivit legii, înscrierile făcute în cartea funciară trebuie să oglindească situația juridică reală şi exactă a drepturilor privitoare la imobile. Se pot însă ivi situații când între starea tabulară şi realitate există neconcordanțe. Asemenea neconcordanțe pot fi înlăturate prin acțiunea în rectificare[1].

Aşadar, acțiunea în rectificare este acea acțiune în justiție prin care se cere îndreptarea sau suprimarea unei înscrieri necorespunzătoare realității, făcută în cartea funciară, pentru a pune de acord starea tabulară cu situația juridică reală a unui imobil. Este reglementată în art.34-40 din Legea nr.115/1938.

---

[1] A se vedea I. Albu, op.cit., p.474.

a) *Rectificarea întabulării şi a înscrierii provizorii.* Potrivit art.34 din Legea nr.115/1938, rectificarea unei întabulări sau înscrieri provizorii se poate cere, de orice persoană interesată, în următoarele cazuri:

- dacă înscrierea sau titlul pe baza căruia s-a făcut nu au fost valabile (de pildă, titlul este nul sau anulabil);

- dacă prin înscriere, dreptul a fost greşit calificat (de pildă, s-a înscris dreptul de uzufruct în loc de dreptul de abitaţie);

- dacă nu mai sunt întrunite condiţiile de existenţă a dreptului înscris sau au încetat efectele actului juridic în temeiul căruia s-a efectuat înscrierea (s-a împlinit termenul extinctiv sau s-a realizat condiţia rezolutorie).

În urma admiterii acţiunii, operaţia rectificării se face, la cerere, în temeiul hotărârii judecătoreşti rămase definitive.

Acţiunea în rectificare poate fi introdusă împotriva celui în favoarea căruia s-a făcut înscrierea respectivă, precum şi împotriva succesorilor săi, indiferent că este vorba de un succesor universal, cu titlu universal sau cu titlu particular.

În legătură cu prescripţia acestei acţiuni[1], art.36 şi 37 din Legea nr.115/1938 prevăd:

- acţiunea în rectificare este imprescriptibilă, sub rezerva prescripţiei acţiunii de fond, atunci când este introdusă faţă de dobânditorul nemijlocit, precum şi faţă de terţul care a dobândit cu rea-credinţă dreptul înscris în favoarea sa;

- acţiunea în rectificare poate fi introdusă în termen de 10 ani, faţă de terţul dobânditor cu titlu gratuit, de bună-credinţă, care începe să curgă de la data înregistrării cererii de înscriere a acestuia;

- împotriva terţului dobânditor cu tiltu oneros, de bună-credinţă, acţiunea în rectificare poate fi introdusă numai în primele două cazuri prevăzute de art.34 din Lege (titlul nu este

---

[1] A se vedea: Trib.jud. Bihor, dec.civ. nr.87/1982, în *R.R.D.* nr.1/1983, p.61; Curtea Supremă de Justiţie, secţ.civ., dec.nr.2615/1993, în *Dreptul* nr.12/1994, p.56.

valabil sau dreptul a fost greşit calificat), în următoarele termene: şase luni de la data comunicării către cel îndrituit a încheierii prin care s-a dispus înscrierea ce face obiectul acțiunii în rectificare; trei ani de la data înregistrării cererii de înscriere a dreptului a cărei rectificare se solicită prin acțiune.

b) *Rectificarea notării.* Potrivit art.39 din Legea nr.115/1938, rectificarea notării se poate cere în următoarele cazuri: nevalabilitatea notării; greşita calificare a dreptului personal, faptului sau raportului juridic notat; dacă nu mai sunt întrunite condițiile de existență a dreptului personal, faptului sau raportului juridic notat sau au încetat efectele actului juridic în temeiul căruia s-a făcut notarea (minorul a devenit major, contractul de locațiune a ajuns la termen); dacă notarea, indiferent din ce cauză, a încetat să mai fie exactă sau în conformitate cu realitatea.

Acțiunea în rectificarea notării este imprescriptibilă.

CUPRINS

Capitolul I
PATRIMONIUL SI DREPTURILE PATRIMONIALE
SISTEMUL DREPTURILOR REALE

§ 1. Noţiunea de patrimoniu
1. Preliminarii 7
2. Definiţia patrimoniului 9

§ 2. Teoriile despre patrimoniu
3. Precizări prealabile 10
4. Teoria personalistă sau a patrimoniului personalitate 10
5. Teoria patrimoniului-scop sau afectaţiune 12
6. Teoria mixtă sau eclectică 14

§ 3. Funcţiile patrimoniului
7. Enumerare 17
8. Gajul general al creditorilor 17
9. Subrogaţia reală cu titlu universal 18
10. Transmisiunea universală şi cu titlu universal 21

§ 4. Consideraţii generale cu privire la drepturile patrimoniale
11. Noţiune şi clasificare 22
12. Comparaţie între drepturile reale şi drepturile de creanţă 22
13. Obligaţiile reale 24

§ 5. Sistemul drepturilor reale în România
14. Clasificare 26
15. Drepturile reale principale. Enumerare 27
16. Drepturile reale accesorii 29

Capitolul II
TEORIA GENERALĂ A PROPRIETĂŢII

§ 1. Definiţia şi conţinutul dreptului de proprietate
1. Preliminarii 31
2. Definiţia dreptului de proprietate 32
3. Conţinutul juridic al dreptului de proprietate 36

§ 2. Caracterele dreptului de proprietate
1. Enumerare 36
2. Caracterul absolut şi inviolabil 36

3. Caracterul deplin şi exclusiv 38
4. Caracterul perpetuu şi transmisibil 38

§ 3. Exproprierea pentru cauză de utilitate publică
1. Noţiune şi reglementare 41
2. Bunurile imobile care pot fi expropriate 43
3. Utilitatea publică şi declararea ei 44
4. Măsuri premergătoare exproprierii 45
5. Exproprierea şi stabilirea despăgubirilor 46
6. Efectele exproprierii 48
7. Dreptul proprietarului expropriat de a cere şi obţine retrocedarea imobilului care a făcut obiectul exproprierii şi dreptul de preemţiune la cumpărarea imobilului de la expropriator 48

§ 4. Structura generală a dreptului de proprietate
1. Criterii 51
2. Dreptul de proprietate privată 52
3. Precizare 53

Capitolul III
DREPTUL DE PROPRIETATE PUBLICĂ

Secţiunea a 1-a
REGLEMENTARE. SUBIECTE. DEFINIŢIE. CARACTERE. DETERMINAREA DOMENIULUI PUBLIC

§ 1. Reglementare. Subiecte
1. Reglementare 55
2. Subiectele dreptului de proprietate publică 55

§ 2. Definiţia şi caracterele dreptului de proprietate publică
3. Definiţie. Enunţarea caracterelor dreptului de proprietate publică 56
4. Dreptul de proprietate publică este inalienabil 57
5. Dreptul de proprietate publică este imprescriptibil 58
6. Dreptul de proprietate publică este insesizabil 59

§ 3. Domeniul public. Noţiune. Determinarea sferei bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publică. Delimitarea bunurilor proprietate publică a unităţilor administrativ-teritoriale faţă de bunurile proprietate publică a statului
7. Domeniul public al statului şi unităţilor administrativ-teritoriale 59
8. Determinarea sferei bunurilor care alcătuiesc domeniul public al statului şi unităţilor administrativ-teritoriale şi sunt deci obiecte ale dreptului de proprietate publică 60
9. Delimitarea domeniului public local faţă de domeniul public naţional 66

Secţiunea a II-a
EXERCITAREA DREPTULUI DE PROPRIETATE PUBLICĂ

§ 1. Organizarea exercitării dreptului de proprietate publică
10. Administrarea generală a bunurilor proprietate publică 69
11. Organizarea exercitării dreptului de proprietate publică de către organele care realizează administrarea generală a bunurilor din domeniul public 70

§ 2. Dreptul de administrare al regiilor autonome şi instituţiilor publice asupra bunurilor proprietate publică
12. Natura juridică şi caracterele specifice ale dreptului de administrare 73
13. Conţinutul juridic al dreptului real de administrare 76

§ 3. Concesionarea şi închirierea bunurilor proprietate publică
14. Punerea problemei 79
15. Concesiunea 80
16. Închirierea bunurilor proprietate publică 84

Capitolul IV
ASPECTE JURIDICE ALE PRIVATIZĂRII

Secţiunea a I-a
CONSIDERAŢII GENERALE

§ 1.Privatizarea - componentă necesară a tranziţiei la economia de piaţă
1. Noţiunea de privatizare 85
2. Cadrul legal al privatizării 86

§ 2. Transformarea şi reorganizarea fostelor unităţi economice de stat în regii autonome şi societăţi comerciale
3. Punerea problemei 87
4. Regiile autonome 87
5. Societăţile comerciale cu capital de stat 89

Secţiunea a II-a
PRIVATIZAREA SOCIETĂŢILOR COMERCIALE CU CAPITAL DE STAT

6. Aspecte generale. Enunţarea modalităţilor de privatizare 91
7. Transferul gratuit al unei părţi din acţiunile statului 91
8. Vânzarea de acţiuni 93
9. Vânzarea de active ale societăţilor comerciale 94

Secţiunea a III-a
RECONSTITUIREA ŞI CONSTITUIREA
DREPTULUI DE PROPRIETATE PARTICULARĂ ASUPRA TERENURILOR

§ 1. Necesitatea privatizării agriculturii. Cadrul legal al trecerii terenurilor în proprietate particulară 95
10. Consideraţii introductive
11. Reglementare 96

§ 2. Reconstituirea si constituirea dreptului de proprietatea particulară asupra terenurilor care s-au aflat în patrimoniul fostelor cooperative agricole de producţie
12. Reconstituirea dreptului de proprietate 97
13. Constituirea dreptului de proprietate 98
14. Organele competente să hotărască asupra cererilor de reconstituire şi constituire a dreptului de proprietate particulară. Aspecte procedurale 100

§ 3. Reconstituirea şi constituirea dreptului de proprietate particulară asupra unor terenuri aflate în proprietatea statului 101
15. Precizări
16. Reconstituirea si constituirea dreptului de proprietate particulară asupra terenurilor din intravilanul localităţilor care fac parte din domeniul privat al statului sau unităţilor administrativ-teritoriale 102
17. Reconstituirea şi constituirea dreptului de proprietate particulară asupra terenurilor agricole 105
18. Reconstituirea dreptului de proprietate particulară asupra unor terenuri forestiere 107

§ 4. Competenţa instanţelor de judecată de a soluţiona litigii născute în legătură cu reconstituirea şi constituirea dreptului de proprietate funciară 108
19. Delimitare
20. Instanţele de judecată competente să soluţioneze litigiile care se nasc între comisiile de aplicare a Legilor nr.18/1991 şi cetăţeni 108
21. Instanţele de judecată competente să soluţioneze litigiile născute în legătură cu reconstituirea sau constituirea dreptului de proprietate funciară de către prefecturi, la propunerea primăriilor 112

Capitolul V
UNELE ASPECTE ALE REGIMULUI JURIDIC
AL CIRCULAŢIEI IMOBILELOR

Secţiunea I-a
CONSIDERAŢII GENERALE

1. Circulaţia juridică a bunurilor. Noţiune 114
2. Mijloacele de drept civil prin care se realizează circulaţia juridică a imobilelor 115

Secţiunea a II-a
PARTICULARITĂŢI ALE REGIMULUI JURIDIC
AL CIRCULAŢIEI TERENURILOR

§ 1. Probleme introductive
1. Reglementare
2. Clasificarea terenurilor 115
3. Determinarea terenurilor proprietate privată care se află în circuitul civil general 116
4. Pierderea dreptului de proprietate asupra unor terenuri dobândite prin împroprietărire 119
121

§ 2. Reguli speciale şi incapacităţi prevăzute de lege în ce priveşte circulaţia terenurilor prin acte juridice între vii
5. Principiu 122
6. Condiţii speciale pentru validitatea actelor între vii de înstrăinare a terenurilor 122
7. Incapacităţi speciale de a dobândi terenuri în proprietate prin acte între vii 126
8. Dreptul de preemţiune în cazul vânzării de terenuri agricole din extravilan 129

Secţiunea a III-a
REGIMUL JURIDIC AL CIRCULAŢIEI CONSTRUCŢIILOR

Precizări
Problema cerinţei înscrisului autentic 135
ntru înstrăinarea construcţiilor prin acte între vii 137

Secţiunea a IV a
UNELE CONSIDERAŢII CU PRIVIRE LA APLICAREA
LEGII CIVILE ÎN TIMP ÎN MATERIA ÎNSTRĂINĂRILOR DE IMOBILE

1. Punerea problemei 140
2. Soarta juridică a contractelor şi antecontractelor de vânzare-cumpărare a terenurilor încheiate sub imperiul Legilor nr.58/1974 şi nr.59/1974 142
3. Efectele juridice ale contractului de vânzare-cumpărare a unei construcţii încheiat în perioada de timp cât au fost în vigoare reglementările care prevedeau ad validitatem respectarea condiţiei înscrisului autentic 146
14. Despre posibilitatea executării silite a antecontractelor de înstrăinare a terenurilor cu sau fără construcţii după abrogarea Decretului nr.144/1958 151

Capitolul VI
MODALITĂŢILE DREPTULUI DE PROPRIETATE

§ 1. Consideraţii generale
1. Enuntare 156
2. Dreptul de proprietate comună 157

3. Dreptul de proprietate rezolubilă sau revocabilă 157
4. Dreptul de proprietate anulabilă 158
5. Precizare 158

§ 2. Dreptul de proprietate pe cote-părți
6. Caracterizare generală 159
7. Terminologie 159
8. Natura juridică a coproprietății 160
9. Felurile dreptului de proprietate pe cote-părți (coproprietății) 160

§ 3. Coproprietatea obișnuită sau temporară
10. Aspecte introductive 161
11. Regimul juridic al exercitării coproprietății obișnuite sau temporare 161
12. Încetarea coproprietății obișnuite sau temporare 167

§ 4. Coproprietatea forțată și perpetuă
13. Noțiune 173
14. Drepturile și obligațiile coproprietarilor 174
15. Cazurile de coproprietate forțată. Enunțare 175
16. Coproprietatea lucrurilor comune necesare sau utile pentru folosirea a două imobile învecinate 176
17. Coproprietatea asupra despărțiturilor dintre două fonduri 176
18. Coproprietatea asupra părților comune din clădirile cu două sau mai multe apartamente 178

§ 5. Dreptul de proprietate în devălmășie
19. Noțiune 180
20. Dreptul de proprietate în devălmășie al soților 181
21. Asemănări și deosebiri între cele două forme ale dreptului de proprietate comună 183

Capitolul VII
DEZMEMBRĂMINTELE DREPTULUI DE PROPRIETATE

§ 1. Considerații generale
1. Preliminarii 185
2. Definiție și enumerare 185

§ 2. Dreptul de uzufruct
3. Definiție, caractere și conținut 187
4. Obiectul dreptului de uzufruct 188
5. Moduri de dobândire a uzufructului 190
6. Drepturile și obligațiile uzufructuarului 192
7. Drepturile și obligațiile nudului proprietar 194
8. Stingerea uzufructului 194
9. Lichidarea uzufructului 196

§ 3. Dreptul de uz şi dreptul de abitaţie
10. Caracteristici comune 197
11. Dreptul de uz 198
12. Dreptul de abitaţie 198

§ 4. Dreptul de servitute
13. Definiţie şi caractere 200
14. Clasificarea servituţilor 201
15. Servituţile naturale şi servituţile legale 203
16. Servituţile stabilite prin fapta omului 209
17. Exercitarea şi apărarea servituţilor 210
18. Stingerea servituţilor 212

§ 5. Dreptul de superficie
1. Definiţie şi caractere juridice 212
2. Constituirea sau dobândirea dreptului de superficie 213
3. Exercitarea dreptului de superficie 217
4. Stingerea dreptului de superficie 217

§ 6. Dreptul real de folosinţă asupra unor terenuri agricole proprietatea unităţilor administrativ-teritoriale
1. Reglementare 218
2. Constituirea dreptului real de folosinţă 218
3. Definiţia şi caracterele dreptului real de folosinţă 218
4. Conţinutul juridic al dreptului real de folosinţă 219
5. Stingerea dreptului real de folosinţă 219

Capitolul VIII
POSESIA ŞI EFECTELE SALE

§ 1. Noţiunea şi elementele posesiei
1. Noţiune 221
2. Elementele constitutive ale posesiei 222
3. Posesia şi detenţia precară 223

§ 2. Dobândirea şi pierderea posesiei
4. Dobândirea posesiei 225
5. Pierderea posesiei 226

§ 3. Calităţile şi viciile posesiei
6. Calităţile posesiei 227
7. Viciile posesiei. Enumerare 227

§ 4. Efectele posesiei 230
8. Enumerare 230
9. Posesia creează o prezumţie de proprietate în favoarea posesorului 230
10. Posesorul de bună-credinţă
dobândeşte în proprietate fructele bunului pe care îl posedă 231
11. Apărarea posesiei prin acţiuni posesorii 233

Capitolul IX
MODURILE GENERALE DE DOBÂNDIRE A DREPTULUI DE PROPRIETATE ŞI A CELORLALTE DREPTURI REALE

§ 1. Noţiune, enumerare şi clasificare 238
1. Noţiune 238
2. Reglementare. Enumerare legală
3. Clasificare 239 241
4. Plan de studiu

§ 2. Convenţia sau contractul-mod de dobândire a dreptului de proprietate şi a celorlalte drepturi reale 242
5. Noţiune
6. Principiul potrivit căruia transmitere dreptului de proprietate 242
şi constituirea dreptului real are loc în momentul încheierii contractului 243
7. Excepţii

§ 3. Accesiunea sau incorporaţiunea 244
8. Noţiunea şi felurile accesiunii 244
9. Accesiunea imobiliară naturală 246
10. Accesiunea imobiliară artificială 255
11. Accesiunea mobiliară

§ 4. Uzucapiunea sau prescripţia achizitivă 256
12. Noţiunea, reglementare şi justificare 257
13. Domeniul de aplicare a uzucapinii 258
14. Uzucapiunea în sistemul Codului civil 261
15. Uzucapiunea în sistemul cărţilor funciare 267
16. Joncţiunea posesiilor 268
17. Calculul termenului de prescripţie 268
18. Întreruperea şi suspendarea cursului uzucapiunii 270
19. Efectele uzucapiunii

§ 5. Alte moduri de dobândire a proprietăţii 271
20. Hotărârea judecătorească 271
21. Tradiţiunea 272
22. Ocupaţiunea

Capitolul X
APĂRAREA DREPTULUI DE PROPRIETATE ŞI A CELORLALTE DREPTURI REALE.ACŢIUNEA ÎN REVENDICARE

§ 1. Privire generală asupra mijloacelor juridice prin intermediul cărora se apără dreptul de proprietate şi celelalte drepturi reale principale
1. Precizări introductive 273
2. Natura şi clasificarea mijloacelor de drept civil prin care se apără dreptul de proprietate şi alte drepturi reale principale 273
3. Acţiunea în grănituire 275
4. Acţiunea negatorie 277
5. Acţiunea confesorie 278

§ 2. Acţiunea în revendicare. Aspecte generale
6. Noţiune 278
7. Caractere 278
8. Calitatea procesuală activă 279
9. Efectele admiterii acţiunii în revendicare 280

§ 3. Revendicarea bunurilor imobile
10. Revendicarea bunurilor imobile în sistemul Codului civil român 281
11. Revendicare imobilelor în sistemul cărţilor funciare 283

§ 4. Revendicarea bunurilor mobile
12. Punerea problemei 284
13. Revendicarea bunurilor mobile de la posesorul de rea-credinţă, de la un hoţ sau de la un găsitor 285
14. Revendicarea bunurilor mobile de la posesorul de bună-credinţă 285
15. Revendicarea bunurilor mobile de la un posesor de bună-credinţă care le-a dobândit de la un hoţ sau găsitor 288

Capitolul XI
PUBLICITATEA IMOBILIARĂ

§ 1. Noţiunea şi obiectivele publicităţii imobiliare. Sistemele de publicitate imobiliară
1. Noţiune 291
2. Obiectivele publicităţii imobiliare 291
3. Sistemele de publicitate imobiliară 292

§ 2. Sistemele registrelor de transcripţii şi inscripţii
4. Noţiune şi reglementare 292
5. Transcrierile 293
6. Înscrierile 293

7. Efectele transcrierii şi înscrierii 294
8. Neajunsurile acestui sistem 294

§ 3. Sistemul de publicitate prin cărţi funciare
9. Noţiune şi reglementare 295
10. Scurt istoric al cărţilor funciare 296
11. Cuprinsul cărţilor funciare 298
12. Obiectul drepturilor tabulare 300
13. Principiile cărţilor funciare 301
14. Înscrierile în cartea funciară 304
15. Acţiunile de carte funciară 305
Cuprins 311

Tehnoredactare computerizată
Getronix Electronic Cluj-Napoca
ing. OANA GUI
Coperta: ing. OVIDIU NEMEŞ

BCU IAŞI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

514496

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

LEI 20.000

ISBN 973 - 9186 -